

Département de l'Essonne, commune de

Châlo-Saint-Mars

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 4 août 1975, approuvé le 7 octobre 1980
1^{re} révision du Pos prescrite le 12 avril 1985 et approuvée le 10 juin 1988
1^{re} modification approuvée le 7 janvier 1994
Plu prescrit le 23 mai 2008
Plu arrêté le 29 novembre 2012
Plu approuvé le



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du septembre 2013 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Châlo-Saint-Mars

Le maire,
Christine Bourreau

Règlement

Date :

9 septembre 2013

Phase :

Approbation

3

Mairie de **Châlo-Saint-Mars** place du Jeu-de-Paume (91780)

Tél. : 01 64 95 40 45/fax : 01 69 45 31 80/e-mail : mairie@chalosaintmars.com,
site : www.chalossaintmars.com

Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage 2, rue des Côtes 28000 Chartres
e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu	3
Article 3 Division du territoire en zones	4
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles	5
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	7
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	7
Section II - Conditions de l'occupation du sol	7
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	11
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub	12
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	12
Section II - Conditions de l'occupation du sol	12
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	16
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc	17
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	17
Section II - Conditions de l'occupation du sol	17
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	21
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh	22
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	22
Section II - Conditions de l'occupation du sol	22
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	27
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	28
Chapitre V - Règles applicables à la zone A	29
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	29
Section II - Conditions de l'occupation du sol	30
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	33
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	37
Chapitre VI - Règles applicables à la zone N	38
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	38
Section II - Conditions de l'occupation du sol	40
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	42

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 Châlo-Saint-Mars.

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

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

Les éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

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

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Les éléments végétaux ou naturels (cimetière, bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

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

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

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

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Article R*123-10-1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en trois 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, Uh et Uhv ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et ses secteurs A* et Ap, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs N*, Ne, Np auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

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

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I

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

Article 1

Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2

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

Section II

Conditions de l'occupation du sol

Article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7

Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8

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

Article 9

Emprise au sol des constructions

Article 10

Hauteur maximale des constructions

Article 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article 13

Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Section III

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14

Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

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

Cette zone est recouverte par le secteur **P1** (centre village) de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions des articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m² et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 20 m².

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

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

- Les constructions à destination industriel ;
- les constructions à destination d'entrepôts ;
- les constructions à destination agricole ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes.

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

- Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations photovoltaïques au sol si elles sont d'une puissance égale ou inférieure à 3kWc et d'une hauteur inférieure à 1,8 m (ce qui représente environ 25m²).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité, téléphone et communications numériques

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

Eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. **Le débit de fuite maximal est de 1,2 litre par seconde par hectare.**

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Par rapport aux routes départementales et aux voies communales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, l'implantation en recul d'une distance au moins égale à 2 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue) est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 2 m du domaine public ;

- ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur comprise entre 1,40 et 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Par rapport aux autres voies notamment les chemins ruraux, les voies piétonnes ou cyclables, les espaces verts :

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

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

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives 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 respectant le même retrait que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est une construction à un seul niveau (telle qu'un garage), la hauteur de référence est celle de la construction la plus proche de la construction à édifier.

Dans le cas où la construction à édifier ne se trouve pas entre deux constructions existantes, il sera réalisé au plus le nombre de niveaux suivants : $R + 1 + C$. Un niveau supplémentaire peut être autorisé dans la limite de 2,3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou celle des bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain ; dans ce dernier cas, le nombre de niveaux défini ci-dessus doit être respecté en partie amont du bâtiment.

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

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2, compositions végétales et chapitre D/4.2 aménagements urbains),
- les constructions existantes (chapitre D/5.1) et neuves (chapitre D/5.2),

- les clôtures (chapitre D/5.3),
- les garages (chapitre D/5.4),
- les bâtis annexes et de loisirs (chapitre D/5.5),
- les éléments techniques tels que l'utilisation d'énergie renouvelable (chapitre D/5.6).

Les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public,
- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique :

Toute intervention sur ce bâti ou ces murs doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

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

Chaque emplacement de stationnement pour un véhicule léger doit présenter les caractéristiques minimales suivantes : longueur 5 m ; largeur 2,3 m pour les places non couvertes et 2,5 m pour les places couvertes ; dégagement de 5 m. Ces caractéristiques sont plus importantes pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite.

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par logement.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² : il n'est pas exigé de place de stationnement.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 50 m² : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places exigées sera fonction de leur capacité d'accueil.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du code de l'urbanisme).

Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

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

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2, compositions végétales et chapitre D/4.2 aménagements urbains),

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

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

Espaces boisés classés

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

Éléments végétaux et espaces identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

L'abattage et l'arrachage des arbres, partiel ou total, seront interdits ou subordonnés au remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

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

Cette zone est recouverte par le secteur **P3** (faubourgs) de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions des articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m² et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 20 m².

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 destination industriel ;
- les constructions à destination d'entrepôts ;
- les constructions à destination agricole ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes.

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

- Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations photovoltaïques au sol si elles sont d'une puissance égale ou inférieure à 3kWc et d'une hauteur inférieure à 1,8 m (ce qui représente environ 25m²).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers en vue de regrouper les accès à plusieurs parcelles pour limiter les risques vis-à-vis de la sécurité des usagers.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité, téléphone et communications numériques

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

Eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– de façon que le débit n'excède pas 5 litres par seconde par hectare. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...). Le débit de fuite maximal est de 1,2 litre par seconde par hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

- Implantation particulière figurant au document graphique (trait figurant l'implantation) :

- la construction principale (pignon ou façade) doit être implantée sur ce recul imposé ;

- les annexes (non accolées) et les extensions (accolées) peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m
- Autres cas, lorsqu'aucun trait ne figure au document graphique du règlement :
 - la construction principale, les annexes (non accolées) et les extensions (accolées) peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) 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 respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m :

La construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 4 m.

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m :

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 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 respectant le même retrait 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 est limitée à 20 % de la partie du terrain classée en zone Ub. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Prescription générale : la construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

Toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est une construction à un seul niveau (telle qu'un garage), la hauteur de référence est celle de la construction la plus proche de la construction à édifier.

Dans le cas où la construction à édifier ne se trouve pas entre deux constructions existantes, il sera réalisé au plus le nombre de niveaux suivants : $R + 1 + C$. Un niveau supplémentaire peut être autorisé dans la limite de 2,30 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou celle des bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain ; dans ce dernier cas, la hauteur maximale doit être respectée en partie amont du bâtiment.

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

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2, compositions végétales et chapitre D/4.2 aménagements urbains),
- les constructions existantes (chapitre D/5.1) et neuves (chapitre D/5.2),
- les clôtures (chapitre D/5.3),

- les garages (chapitre D/5.4),
- les bâtis annexes et de loisirs (chapitre D/5.5),
- les éléments techniques tels que l'utilisation d'énergie renouvelable (chapitre D/5.6).

Les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public,
- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

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

Toute intervention sur ce bâti ou ces murs doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

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

Chaque emplacement de stationnement pour un véhicule léger doit présenter les caractéristiques minimales suivantes : longueur 5 m ; largeur 2,3 m pour les places non couvertes et 2,5 m pour les places couvertes ; dégagement de 5 m. Ces caractéristiques sont plus importantes pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite.

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places de stationnement par logement.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places exigées sera fonction de leur capacité d'accueil.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du code de l'urbanisme).

Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

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

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2, compositions végétales et chapitre D/4.2 aménagements urbains),

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

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

Espaces boisés classés

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

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

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Il s'agit de la zone urbaine principalement occupée par l'habitat pavillonnaire (La Gitonnière, le Bois de la Pucelle) ainsi que du bâti plus ou moins diffus (ex. : Les Boutards). Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Cette zone est recouverte par le secteur **SP** (pavillonnaire) de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions des articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

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 destination industriel ;
- les constructions à destination d'entrepôts ;
- les constructions à destination agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes.

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

- Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations photovoltaïques au sol si elles sont d'une puissance égale ou inférieure à 3kWc et d'une hauteur inférieure à 1,8 m (ce qui représente environ 25m²).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers en vue de regrouper les accès à plusieurs parcelles pour limiter les risques vis-à-vis de la sécurité des usagers.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (exemple aux Boutards : chemin des Huguenots ou sente rurale).

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité, téléphone et communications numériques

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

De plus, la protection des cressonnières implique de périmètre de 35 m de rayon à l'intérieur duquel sont interdits les dispositifs de traitement des eaux usées par le sol (dispositif autonome) ; ces périmètres figurent au document graphique du règlement.

Eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– de façon que le débit n'excède pas 5 litres par seconde par hectare. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...). Le débit de fuite maximal est de 1,2 litre par seconde par hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Implantation particulière figurant au document graphique (zone ædificandi)

La construction principale doit être implantée dans l'emprise définie par la zone ædificandi définie au document graphique.

Les annexes et les extensions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Autres cas

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 3 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

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

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m :

La construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 4 m.

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m :

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives :

De plus, lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou inférieure à 8 m, les vues *droites*¹ des étages sont interdites. Pour celles implantées en retrait des limites séparatives d'une distance inférieure à 5 m, les vues *obliques*² des étages sont interdites.

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 respectant le même retrait 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 ne doit pas dépasser 25 % de la partie du terrain classée en zone Uc.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

Prescription générale : la construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

- La hauteur des constructions principales et de leurs extensions mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 4,5 m à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes (non accolées) mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé dans la limite de 2 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou celle des bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain ; dans ce dernier cas, la hauteur maximale doit être respectée en partie amont du bâtiment.

¹ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

² Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

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

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2 compositions végétales, chapitre D/4.1 ensembles urbains, et chapitre D/4.2 aménagements urbains),
- les constructions existantes (chapitre D/5.1) et neuves (chapitre D/5.2),
- les clôtures (chapitre D/5.3),
- les garages (chapitre D/5.4),
- les bâtis annexes et de loisirs (chapitre D/5.5),
- les éléments techniques tels que l'utilisation d'énergie renouvelable (chapitre D/5.6).

Les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

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

Chaque emplacement de stationnement pour un véhicule léger doit présenter les caractéristiques suivantes : longueur 5 m ; largeur minimale 2,3 m pour les places non couvertes et 2,5 m pour les places couvertes ; dégagement conforme aux normes européennes en vigueur. Ces caractéristiques sont plus importantes pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite.

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places de stationnement par logement.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau : il sera réalisé au moins 2 places de stationnement plus 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places exigées sera fonction de leur capacité d'accueil.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du code de l'urbanisme).

Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

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

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2, compositions végétales et chapitre D/4.2 aménagements urbains),

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : notamment le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus*

sempervirens), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cypres (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cypres (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

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

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

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

- Espaces non imperméabilisés

50 % au moins de la partie du terrain classée en zone Uc doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

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 Uh

Cette zone correspond principalement aux hameaux. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Le **secteur Uhv** correspond à des terrains présentant des belles vues sur la vallée où il convient de maintenir une urbanisation plus aérée qu'ailleurs. Le code rural s'applique aux abords des rivières (obligation liées au maintien des ouvrages liés à l'eau...).

Cette zone comprend les secteurs **P4** (hameaux) et **SP** de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions des articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

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

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

- Les constructions à destination industriel ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol si elles sont d'une puissance égale ou inférieure à 3kWc et d'une hauteur inférieure à 1,8 m (ce qui représente environ 25m²).

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

- Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces et d'hébergement hôtelier si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à destination agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers en vue de regrouper les accès à plusieurs parcelles pour limiter les risques vis-à-vis de la sécurité des usagers.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité, téléphone et communications numériques

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

Eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– de façon que le débit n'excède pas 5 litres par seconde par hectare. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...). Le débit de fuite maximal est de 1,2 litre par seconde par hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie minimale permettant la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Secteur Uhv : pour être constructible tout terrain devra présenter une superficie minimale de 1 200 m².

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Zone Uh à l'exception du secteur Uhv

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement d'une distance 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 recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Secteur Uhv

Par rapport à la route de Chalou (Rd 160) :

les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m et inférieure à 35 m (du fait de l'humidité des terrains) comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m comptés à partir de l'alignement.

Par rapport aux autres voies :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Implantation particulière figurant au document graphique (zone ædificandi)

La construction principale doit être implantée dans l'emprise définie par la zone ædificandi définie au document graphique.

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

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m :

La construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m :

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives :

De plus, lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou inférieure à 8 m, les vues *droites*³ depuis les étages sont interdites. Pour celles implantées en retrait des limites séparatives d'une distance inférieure à 5 m, les vues *obliques*⁴ depuis les étages sont interdites.

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 respectant le même retrait que celui de la construction existante.

³ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

⁴ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

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

Article non réglementé.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

Zone Uh : l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20 % de la partie du terrain classée en Uh.

Secteur Uhv : l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 10 % de la partie du terrain classée en Uhv.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

Prescription générale : la construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

- La hauteur des constructions principales et de leurs extensions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 4,5 m à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes (non accolées) mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.
- Sauf en secteur Uhv, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé dans la limite de 2,3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou celle des bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain ; dans ce dernier cas, la hauteur maximale doit être respectée en partie amont du bâtiment.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

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

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2 compositions végétales, chapitre D/4.1 ensembles urbains, et chapitre D/4.2 aménagements urbains),
- les constructions existantes (chapitre D/5.1) et neuves (chapitre D/5.2),
- les clôtures (chapitre D/5.3),
- les garages (chapitre D/5.4),
- les bâtis annexes et de loisirs (chapitre D/5.5),
- les éléments techniques tels que l'utilisation d'énergie renouvelable (chapitre D/5.6).

Les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

En **secteur Uhv**, les accès extérieurs aux sous-sols enterrés sont interdits.

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

Toute intervention sur ce bâti ou ces murs doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de

façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

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

Chaque emplacement de stationnement pour un véhicule léger doit présenter les caractéristiques minimales suivantes : longueur 5 m ; largeur 2,3 m pour les places non couvertes et 2,5 m pour les places couvertes ; dégagement de 5 m. Ces caractéristiques sont plus importantes pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite.

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places de stationnement par logement.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places de stationnement.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places exigées sera fonction de leur capacité d'accueil.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du code de l'urbanisme).

Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

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

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2, compositions végétales et chapitre D/4.2 aménagements urbains),

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

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

Espaces boisés classés

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

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

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

Secteur Uhv, espaces non imperméabilisés

50 % au moins de la partie du terrain classée en zone Uhv doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre V - Règles applicables à la zone A

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

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- le secteur **A*** est inclus au secteur **P2** (grandes fermes) de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager dans lequel le permis de démolir est instauré ;
- le secteur **Ap** correspondant au secteur **EP** (ensemble paysager) de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ainsi qu'aux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

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

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 prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant notamment les chapitres E/1 Recommandations construire neuf et C/ B/5, architecture traditionnelle.
- Les bâtiments destinés à l'activité agricole – et aux activités dans le prolongement de l'acte de production – sous réserve de concerner une exploitation agricole équivalant au moins à la surface minimum d'installation (Smi).
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'activité agricole
 - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole contenant au moins deux fois la surface minimum d'installation (Smi).
- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, en vue de l'habitation, de l'artisanat et des bureaux :
 - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments à valeur architecturale et patrimoniale repérés au document graphique et situés aux lieux-dits Le Tronchet, la Mare au Tronchet, La Ferté, Longuetoise, La Voie Neuve et Gueurville ;
 - sous réserve de la protection de l'activité agricole existante ;

- et sous réserve que le ou les logements créés présentent une surface de plancher au moins égale à 70 m² par logement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

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

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

La protection des cressonnières implique un périmètre de 35 m de rayon à l'intérieur duquel sont interdits les dispositifs de traitement des eaux usées par le sol (dispositif autonome) ; ces périmètres figurent au document graphique du règlement.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à

tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Par rapport aux routes départementales et aux voies communales

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Par rapport aux chemins ruraux

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Par rapport aux autres voies notamment les voies piétonnes ou cyclables, les espaces verts

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

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

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limite de zone urbaine

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Autres limites

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites soit en retrait d'une distance 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 respectant le même retrait que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Prescription générale : la construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

- La hauteur hors tout des constructions et installations à destination agricole est fixée à 15 m.
- La hauteur des constructions à destination de logement mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 4,5 m à l'égout du toit.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un

dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

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

Prescriptions générales

- Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :
 - l'aménagement des abords (chapitre D/3.2, compositions végétales et chapitre D/4.2 aménagements urbains),
 - les constructions existantes (chapitre D/5.1) et neuves (chapitre D/5.2),
 - les clôtures (chapitre D/5.3),
 - les garages (chapitre D/5.4),
 - les bâtis annexes et de loisirs (chapitre D/5.5),
 - les éléments techniques tels que l'utilisation d'énergie renouvelable (chapitre D/5.6).
- Les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate.
- En toiture des constructions à destination d'habitation, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
 - que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
 - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
 - qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
 - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

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

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Clôtures

- Les clôtures herbagères ou nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas réglementées par le plan local d'urbanisme.
- Autres clôtures : les seules clôtures autorisées sont les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

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

Secteur A*, habitations réalisées après changement de destination : il sera exigé par logement au moins 2 places de stationnement intégrées dans les volumes bâtis existants.

Chaque emplacement de stationnement pour un véhicule léger doit présenter les caractéristiques minimales suivantes : longueur 5 m ; largeur 2,3 m pour les places non couvertes et 2,5 m pour les places couvertes ; dégagement de 5 m. Ces caractéristiques sont plus importantes pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite.

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

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2, compositions végétales et chapitre D/4.2 aménagements urbains),

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

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

Espaces boisés classés

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

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

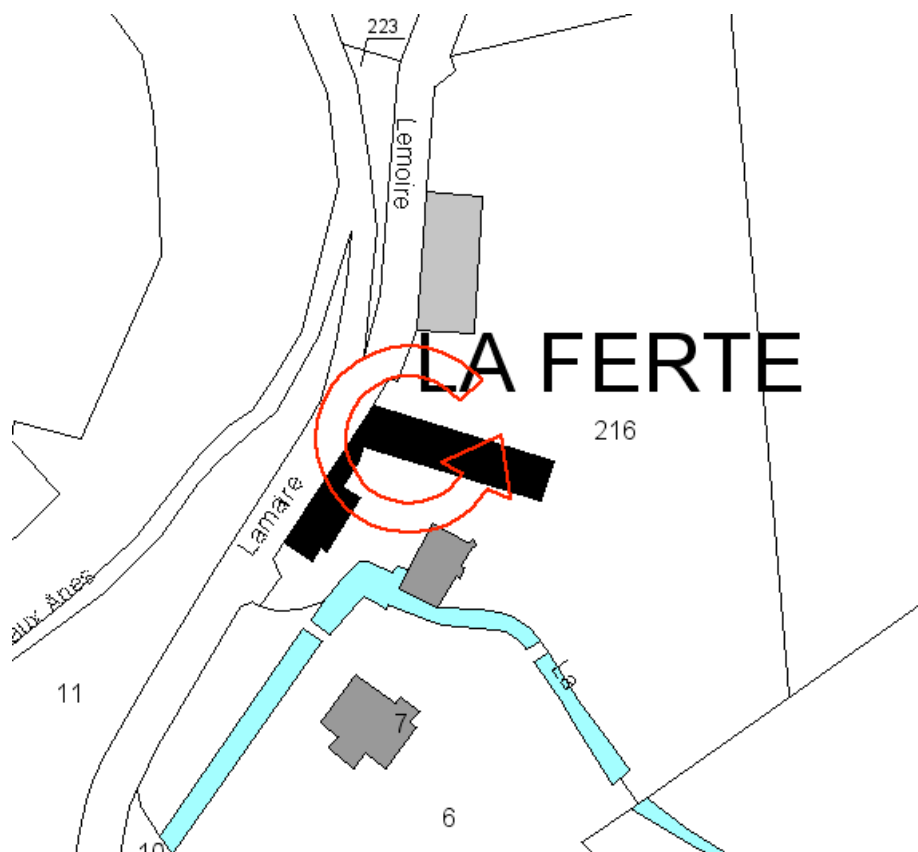
Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, seront interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

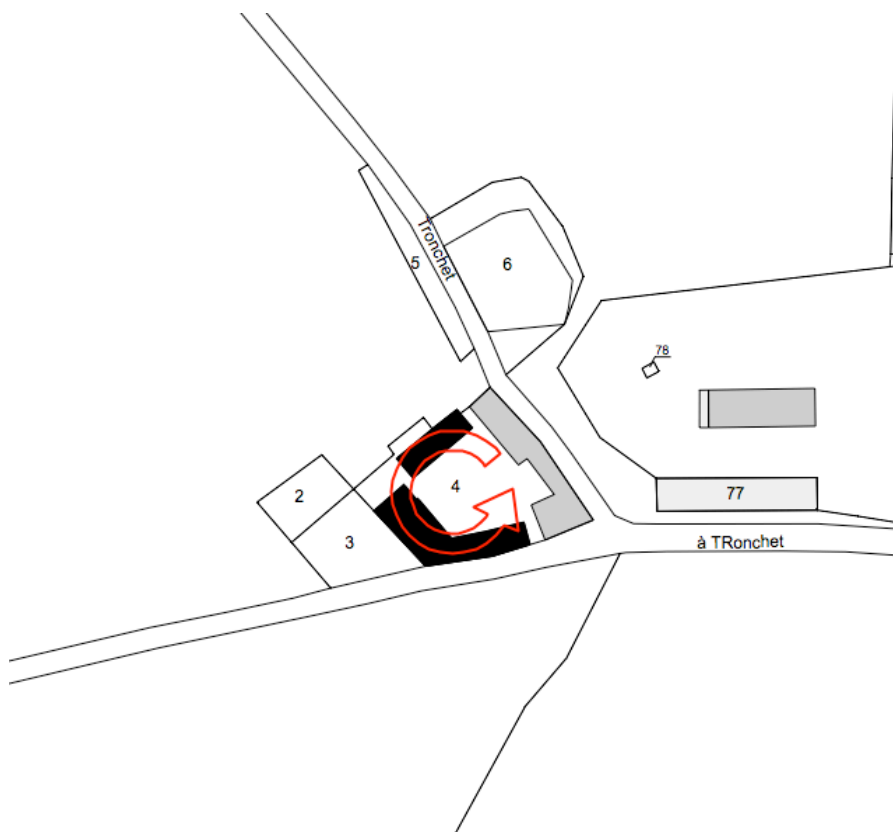
Article non réglementé.

Les bâtiments objets de changements de destination sont pochés en noir.



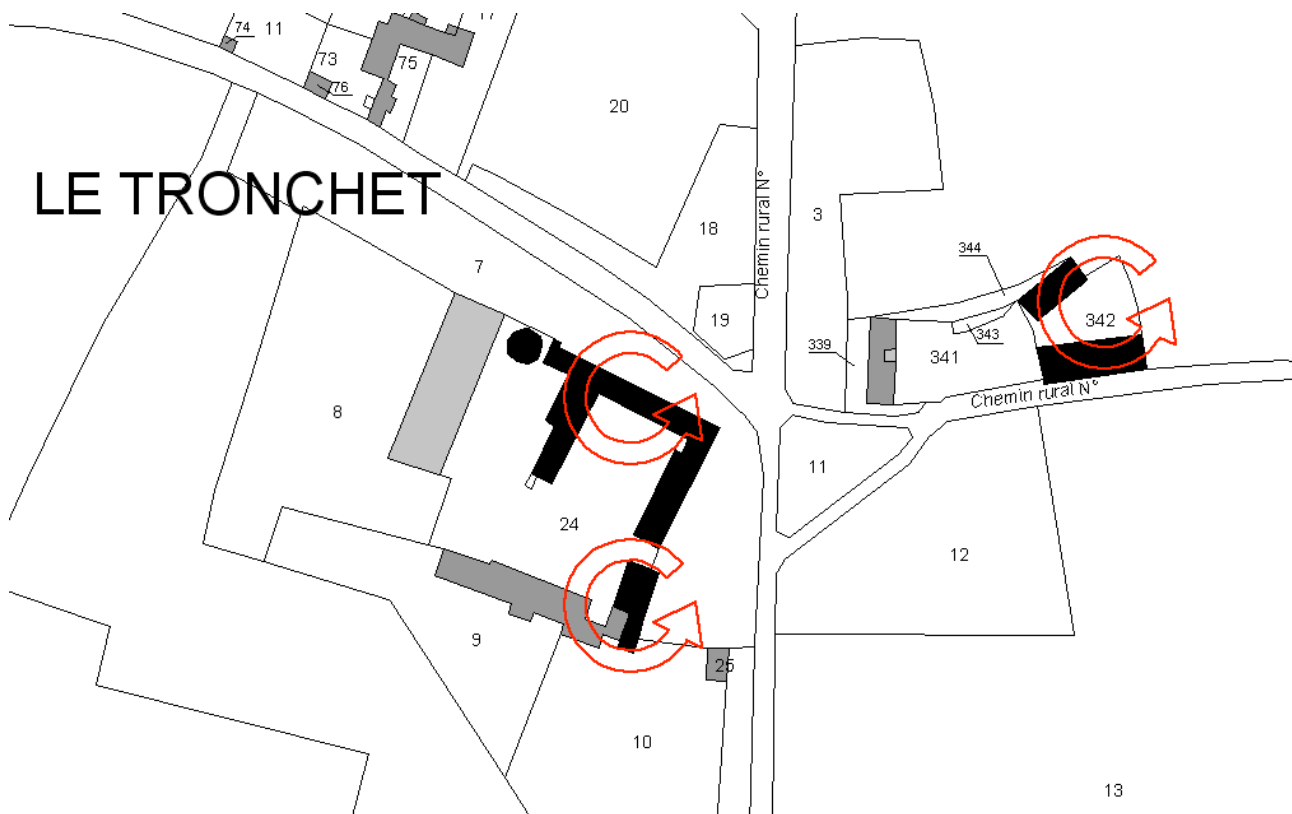
Exploitation agricole de la Ferté

Emprise au sol du bâti objet de changement de destination : 559 m²



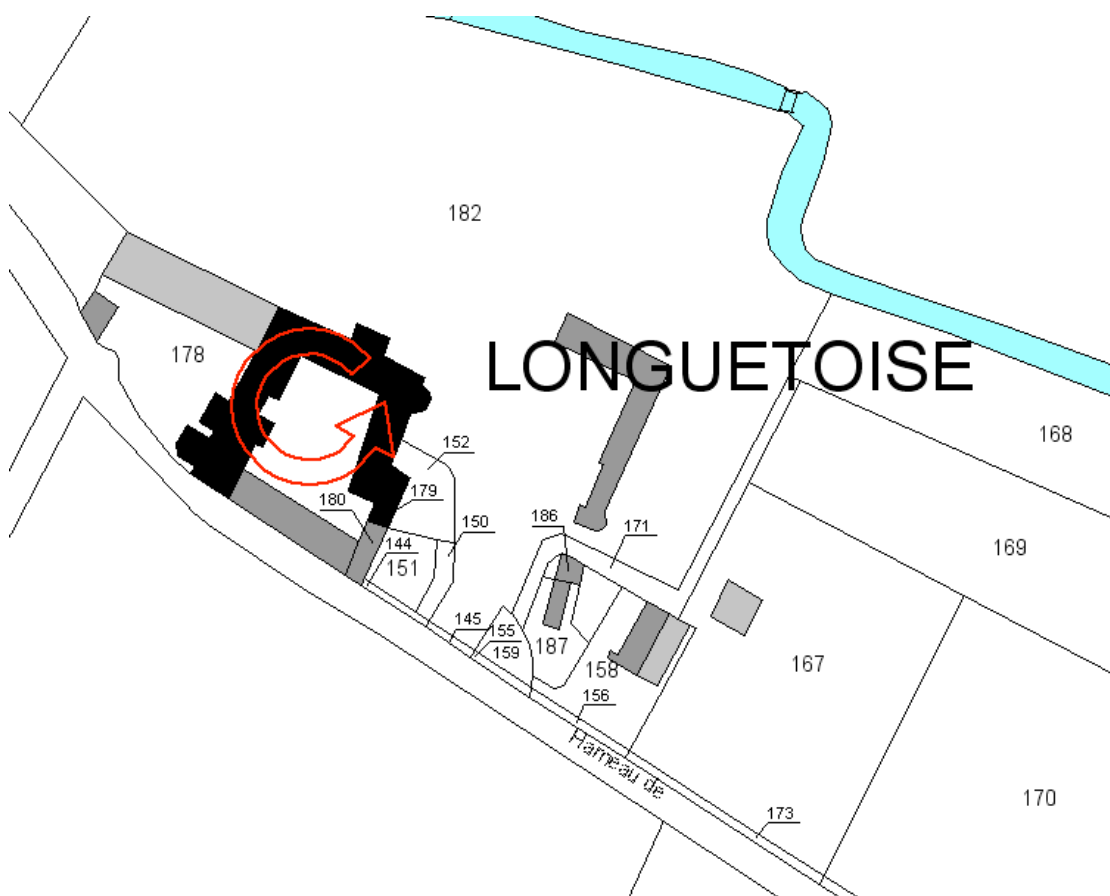
Exploitation agricole de la Mare au Tronchet

Emprise au sol du bâti objet de changement de destination : 551 m²



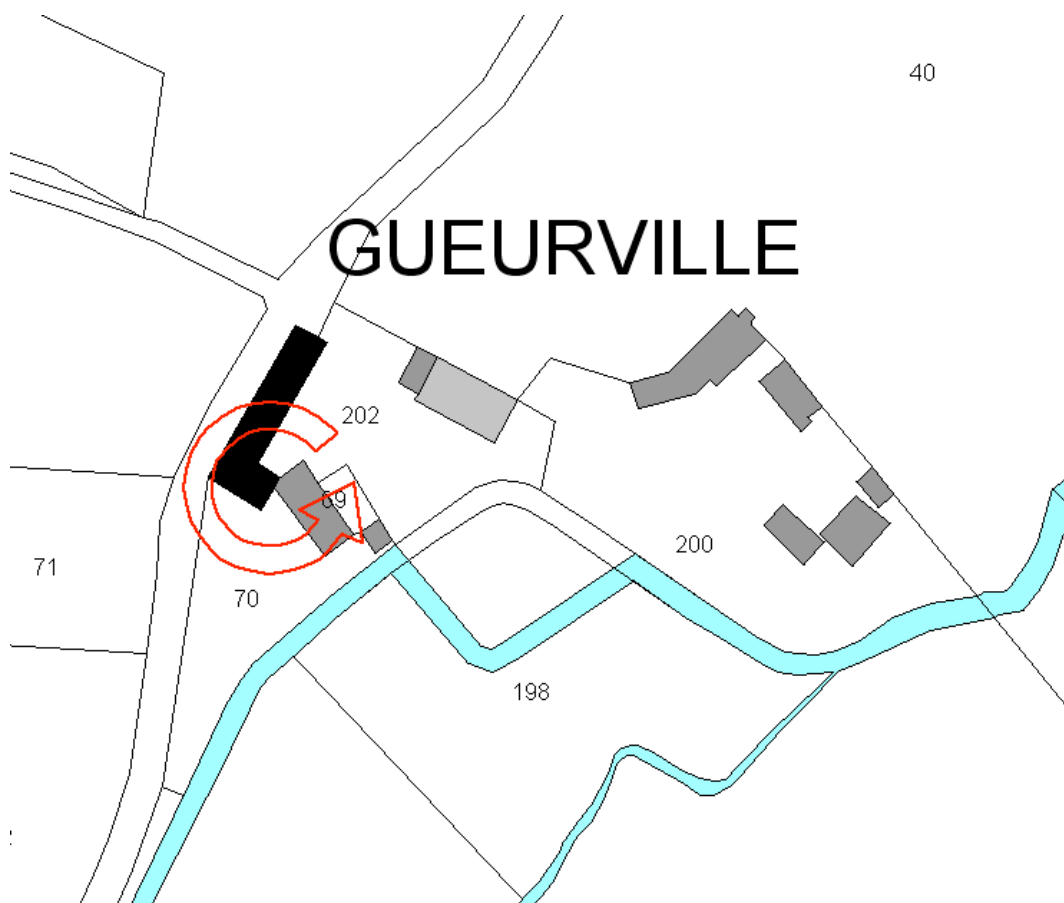
Exploitation agricole du manoir du Tronchet

Emprise au sol des bâtis objets de changement de destination : 1262 m² et 529 m²



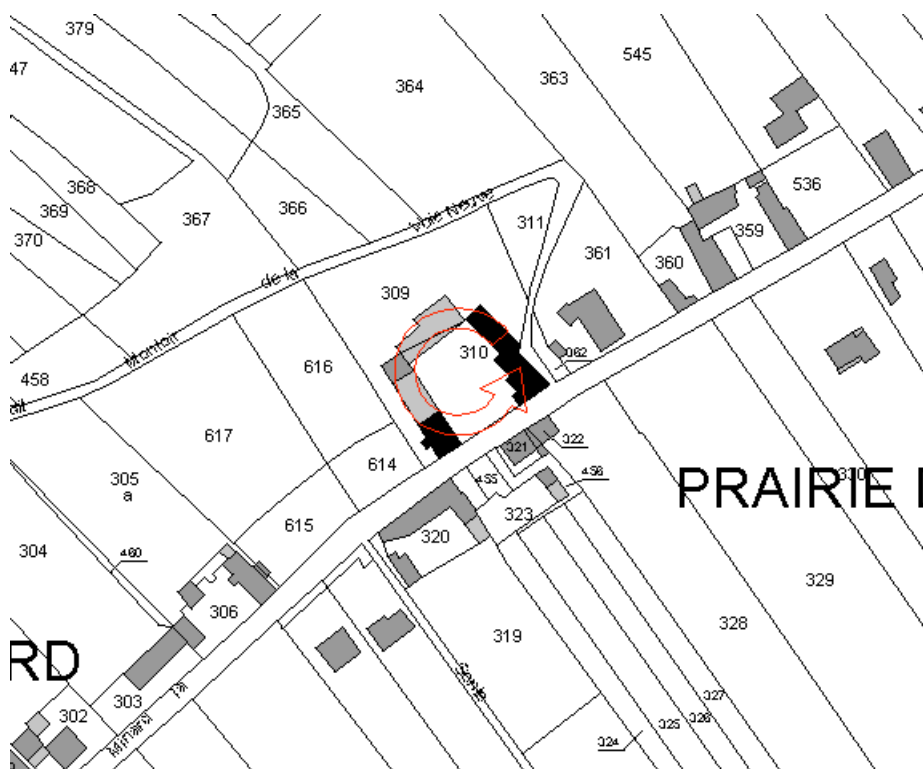
Exploitation agricole de Longuetoise

Emprise au sol du bâti objet de changement de destination : 1306 m²



Exploitation agricole de Gueurville

Emprise au sol du bâti objet de changement de destination : 406 m²



Exploitation agricole de la Voie Neuve

Emprise au sol du bâti objet de changement de destination : 359 m²

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VI - Règles applicables à la zone N

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

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- le secteur **N*** est inclus au secteur **P2** (grandes fermes) de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- le secteur **Ne** correspondant aux équipements de loisirs, de sport, de découverte du patrimoine à destination collectif ; il est en partie concerné par la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- le secteur **Np** correspondant au secteur **EP** (ensemble paysager) de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ainsi qu'aux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

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

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

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

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

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

Sont seuls admis en zone N :

- Les extensions (accolées à la construction principale) des constructions à destination d'habitation existantes sous réserve que l'emprise au sol après extension ne dépasse pas en une seule et unique fois 10 % de la totalité de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du présent Plu.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les systèmes d'assainissement autonome s'ils sont nécessaires à la construction et conformes à la réglementation en vigueur.

Sont **seuls admis** dans le secteur **N*** :

- Le changement de destination en vue de l'habitation, de bureaux, de commerce ou d'artisanat sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus.
- Les annexes (non accolées) et les extensions (accolées à la construction principale) des constructions existantes à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments d'élevage agricole, à condition de ne pas être visibles de l'espace public et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes ou extensions ne dépasse pas :
 - 30% de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est inférieure ou égale à 100 m²,
 - 25% de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est supérieure à 100 m² et inférieure à 200 m²,
 - 20% de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est supérieure ou égale à 200 m²,l'emprise au sol de ces annexes et extensions ne devant pas dépasser 100 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont **seuls admis** dans le secteur **Ne** :

- les équipements légers publics ou collectifs destinés à la pratique des loisirs ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont **seuls admis** dans le secteur **Np** :

- Le changement de destination en vue de l'habitation, de bureaux, de commerce ou d'artisanat sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus.
- Les annexes (non accolées) et les extensions (accolées à la construction principale) des constructions existantes à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments d'élevage agricole et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes ou extensions ne dépasse pas :
 - 30% de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est inférieure ou égale à 100 m²,
 - 25% de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est supérieure à 100 m² et inférieure à 200 m²,
 - 20% de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est supérieure ou égale à 200 m²,l'emprise au sol de ces annexes et extensions ne devant pas dépasser 100 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...). Le débit de fuite maximal est de 1,2 litre par seconde par hectare.

Eaux usées

La protection des cressonnières implique un périmètre de 35 m de rayon à l'intérieur duquel sont interdits les dispositifs de traitement des eaux usées par le sol (dispositif autonome) ; ces périmètres figurent au document graphique du règlement.

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie minimale permettant la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Par rapport aux routes départementales et aux voies communales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Par rapport aux autres voies notamment les chemins ruraux, les voies piétonnes ou cyclables, les espaces verts

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

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

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m :

La construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m :

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 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 respectant le même retrait que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Prescription générale : la construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

- La hauteur des constructions principales et de leurs extensions mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 5 m à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes (non accolées) mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 5,0 m au faîtage.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2, compositions végétales et chapitre D/4.2 aménagements urbains),
- les constructions existantes (chapitre D/5.1) et neuves (chapitre D/5.2),
- les clôtures (chapitre D/5.3),
- les garages (chapitre D/5.4),
- les bâtis annexes et de loisirs (chapitre D/5.5),
- les éléments techniques tels que l'utilisation d'énergie renouvelable (chapitre D/5.6).

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

Les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public,
- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

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

Toute intervention sur ce bâti ou ces murs doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent, notamment celles concernant :

- l'aménagement des abords (chapitre D/3.2, compositions végétales et chapitre D/4.2 aménagements urbains),

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

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

Espaces boisés classés

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

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

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé
