DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de CONCHES EN OUCHE

Plan Local d'Urbanisme

3.0 - REGLEMENT

Projet arrêté le :	2 JUILLET 2019
PLU approuvé le :	3 MARS 2020
Mise à Jour le :	5 DECEMBRE 2022
Révision allégée arrêtée le :	15 SEPTEMBRE 2025
Révision allégée approuvée le :	6 JUILLET 2026

Cachet de la mairie	Signature

CBC – Architecture & Urbanisme
Céline BOUDARD CAPON
Urbaniste Architecte DPLG

1 Ter rue de Verdun - BP 243 - F- 27 002 Evreux CX
Tél : 02.32.38.01.96
Email : cbc.archi.urba@orange.fr

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en IV Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.
- TITRE IV / A1: Annexes Paysagères
  / A2 : Eléments à préserver au titre du L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme
  / A3 : Cœur d'ilots verts et Cœur d'ilots verts urbains à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
  / A4 : Liste des emplacements réservés

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- Lecture du Titre I.
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain. Vous y trouverez les règles qui s'appliquent à votre terrain.
- Consultation des renvois.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article l151-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **CONCHES EN OUCHE** Département de L'EURE, code INSEE : 27165.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

2.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 4;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- Articles L451-1 à L451-3 Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R111-1 du Code de l'Urbanisme. :
  - Les dispositions des articles R111.3, R111-5 à R111-19 et R111-2 8 à R111.30 ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu
  - Les dispositions de l'article R111.27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.
- Le SDAGE du Bassin Seine- Normandie.
- Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332-6 à L332-14 du Code de l'Urbanisme.
Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser les sols est régie par les articles L332-15 à L332-16 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques, plan de zonage.

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés, et les éléments de paysage à préserver, par ce Plan Local d'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

Ces zones définies se voient appliquer les dispositions du titre II du présent règlement :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.

- Les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds.

4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles :

Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Conditions de l'occupation du sol :

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains dans le cas d'absence de réseaux d'assainissement collectif sinon disparition de cet article
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur, Toitures, Clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés.

GRENELLE II – obligations imposées :

- Article 14 - Performance énergétique et environnementale
- Article 15 - Infrastructure et communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 15 des règlements de zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - DEFINITION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues sauf précisions contraires dans le règlement.

ARTICLE 7 - INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

La commune a prévu l'instauration par délibération :

- Le permis de démolir sur les zones urbaines.
- La déclaration préalable pour l'édification des clôtures.
- Le Droit de Préemption Urbain sur la totalité des zones urbaines.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

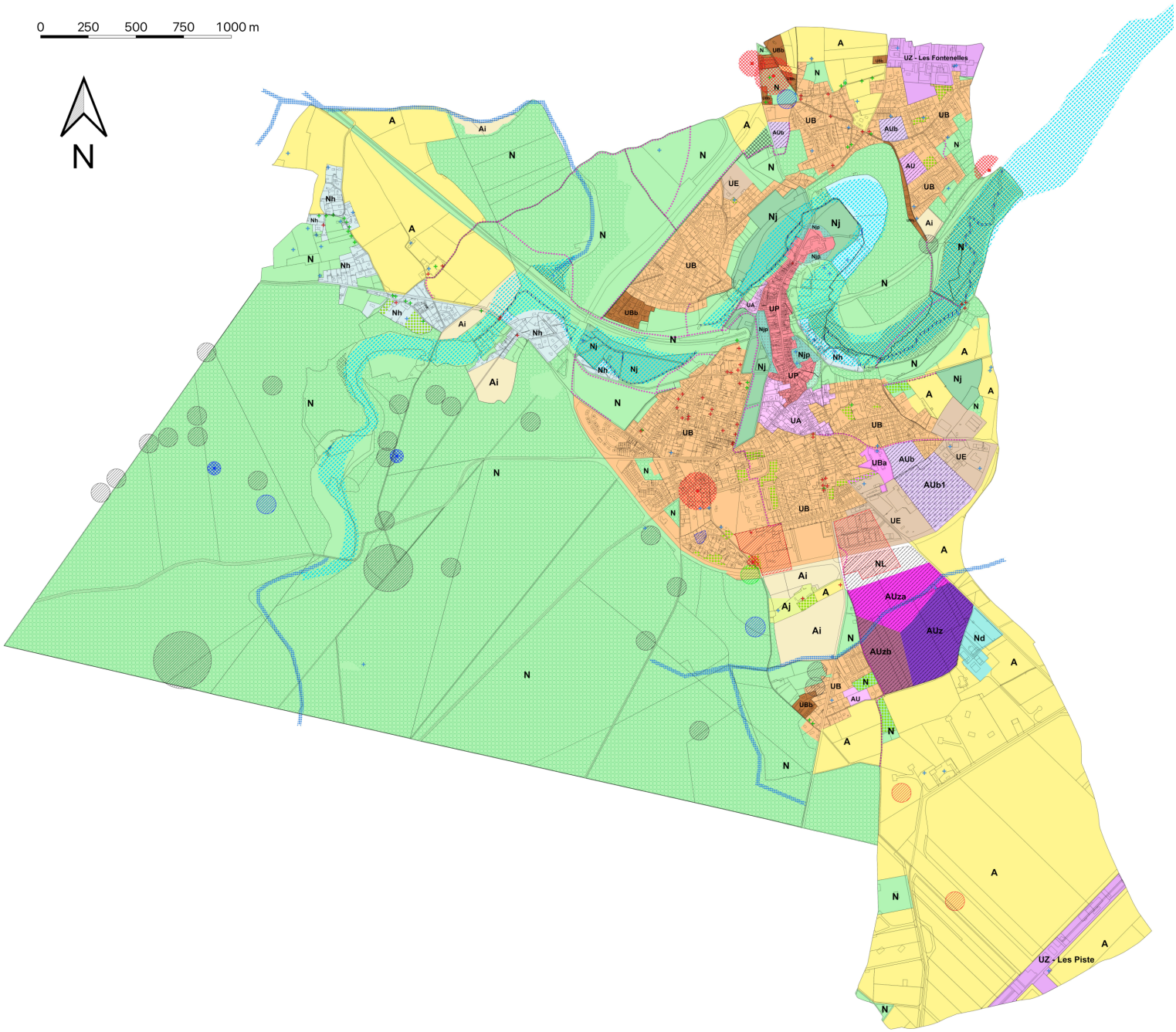
L'article L 111.15 du Code de l'Urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délais de 10 ans nonobstant toutes dispositions d'urbanisme contraires, sauf si le PLU ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.

ARTICLE 9 - PRESERVATION DU PATRIMOINE

Tous les éléments architecturaux, naturels et paysagés faisant l'objet d'une préservation, sont identifiés aux plans de zonage soit au titre du L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.
Le type de préservation qui s'applique à chaque élément à préserver est détaillé individuellement, en fonction de l'intérêt architectural, patrimonial, historique et identitaire, dans le TITRE IV, partie A2, du présent règlement.

Pour rappel s'applique à tous les éléments préserver, avant tout travaux ou abattage, une demande d'autorisation :
- déclaration préalable
- permis de démolir

PLAN DE ZONAGE



Légende

- ZONE UP - Bourg Castral
- ZONE UA - Centre bourg ancien
- ZONE UB - Urbanisation récente
- ZONE UBa - Mutation agricole
- ZONE UBb - Assainissement autonome
- ZONE UE - économique, artisanale, service, commerce
- ZONE UZ - Les pistes
- ZONE UZ - Les Fontenelles
- ZONE AU - ouverture après modification du PLU
- ZONE AUb - Secteur de développement : habitat - services- artisanat
- ZONE AUb1 - Secteur de développement : habitat - service - commerce - artisanat
- ZONE AUz - Activités liées au développement durable
- ZONE AUza - Activités liées au développement durable
- ZONE AUzb - Activités liées au développement durable
- ZONE A - Agricole
- ZONE Ai - Agricole inconstructible
- ZONE Aim - Agricole inondable et maraîchage
- ZONE Aj - Jardins familliaux - Gens du voyage
- ZONE Nh - hameaux sans renforcement de l'habitat
- ZONE N - Naturelle
- ZONE Np - Naturelle et patrimoine - emprise Bourg Castral
- ZONE Nj - Parcs urbains
- ZONE Njp - Parc urbain et patrimoine - emprise Bourg Castral
- ZONE Nd - Déchetterie
- ZONE NL - Loisirs et sports de plein air
- Espace Boisé Classé au titre du L 113-1 du Code de l'Urbanisme

ELEMENTS A PRESERVER (Cf. Annexes du règlement)

- Au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Coeur d'Ilot Vert Urbain à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Rouloir : cours d'eau et ripisylves au tItre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre où des OAP s'appliquent
- Circuit vélo-mode doux à préserver
- Risque inondation - lit majeur Rouloir
- Axes d'écoulement des eaux de ruissellement EBV de la Lème
- Emprise des Zones Humides Règlementaires

EMPLACEMENTS RESERVES

- ER1 - Profit Commune - Extension cimetière
- ER2 - Profit Commune - Liaison piétonne mode doux

ZONES A RISQUE EFFONDREMENT LIEES A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES

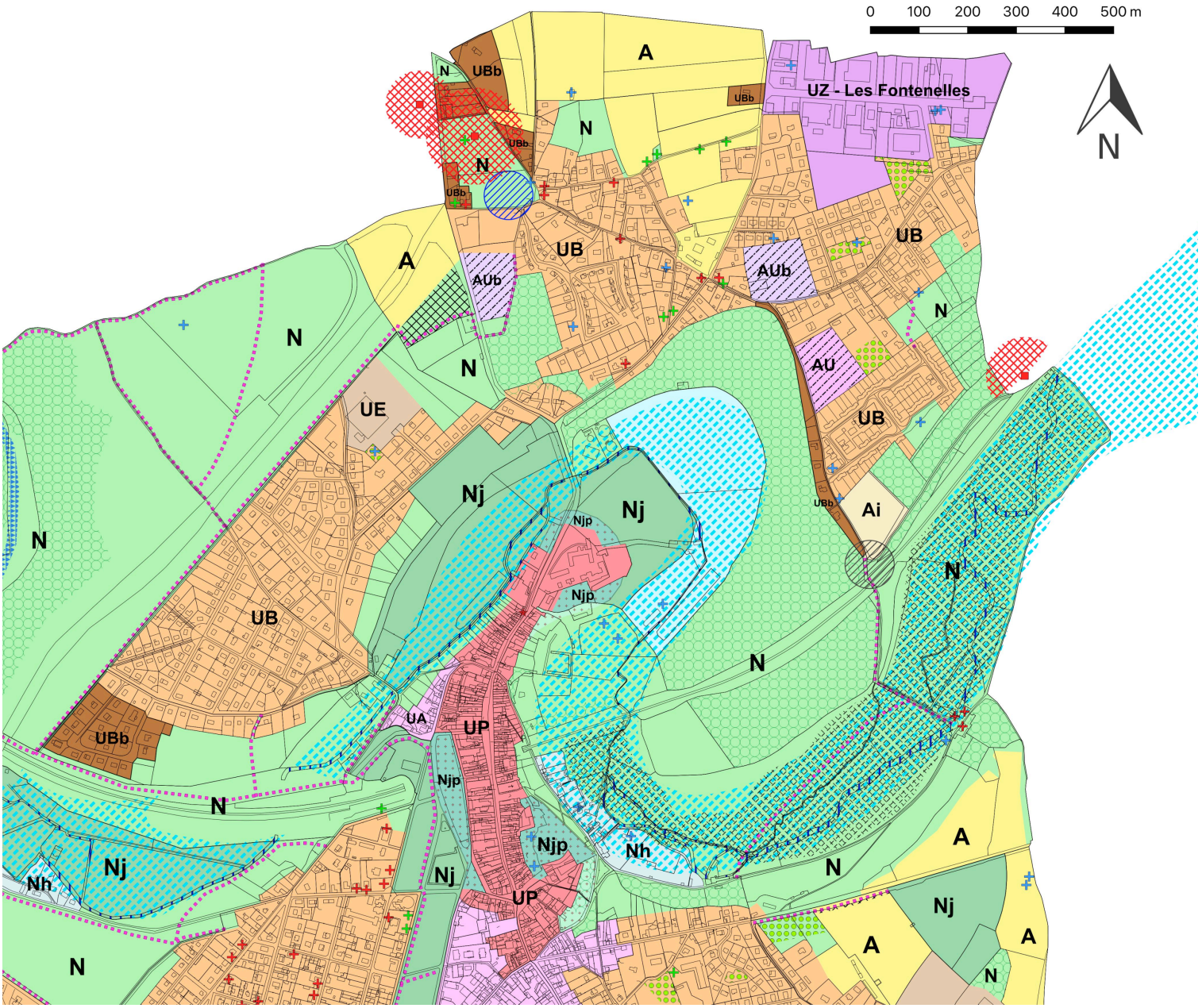
Indices avérés localisés

- Carrière souterraine supprimée
- Indice avéré cavités souterraines
- Indice avéré origine karstique

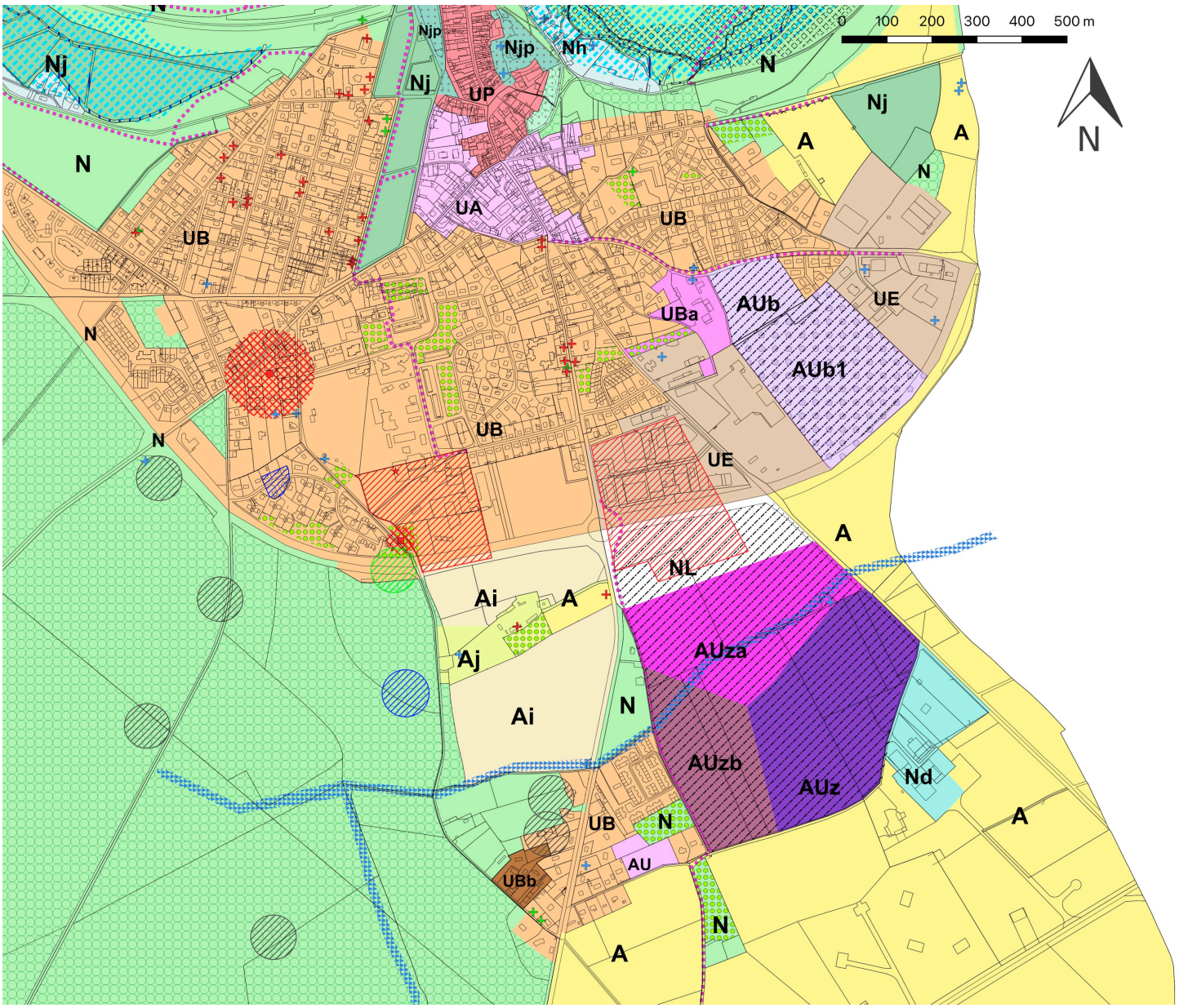
Indices avérés Non localisés

- Indice non localisé : Carrière souterraine
- Indice non localise : Origine karstique
- Indice non localisé : Exploitation à ciel ouvert
- Indice non localisé : Origine indéterminée

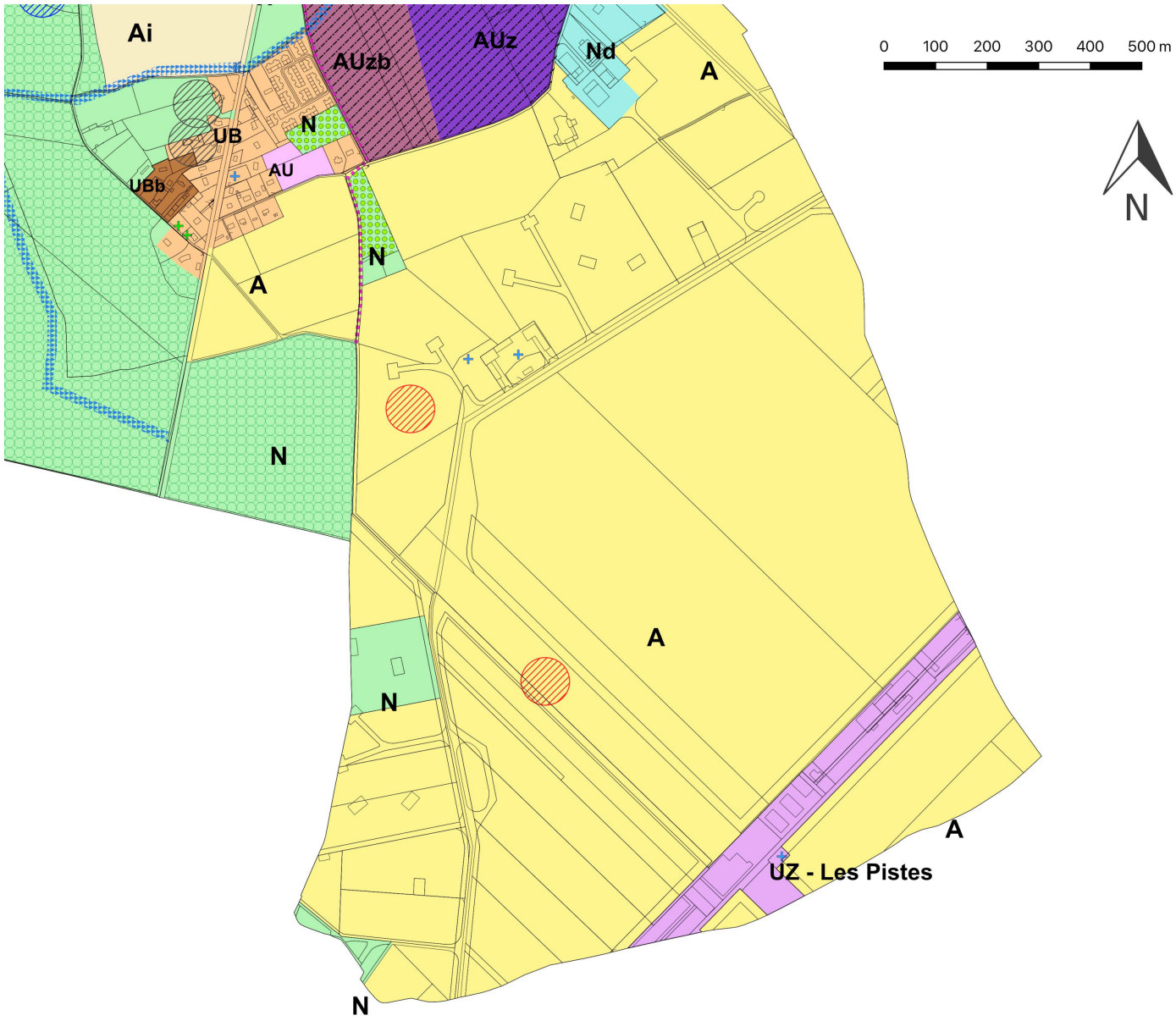
EXTRAIT DE ZONAGE DU TERRITOIRE – Nord - Bourg – Goupigny



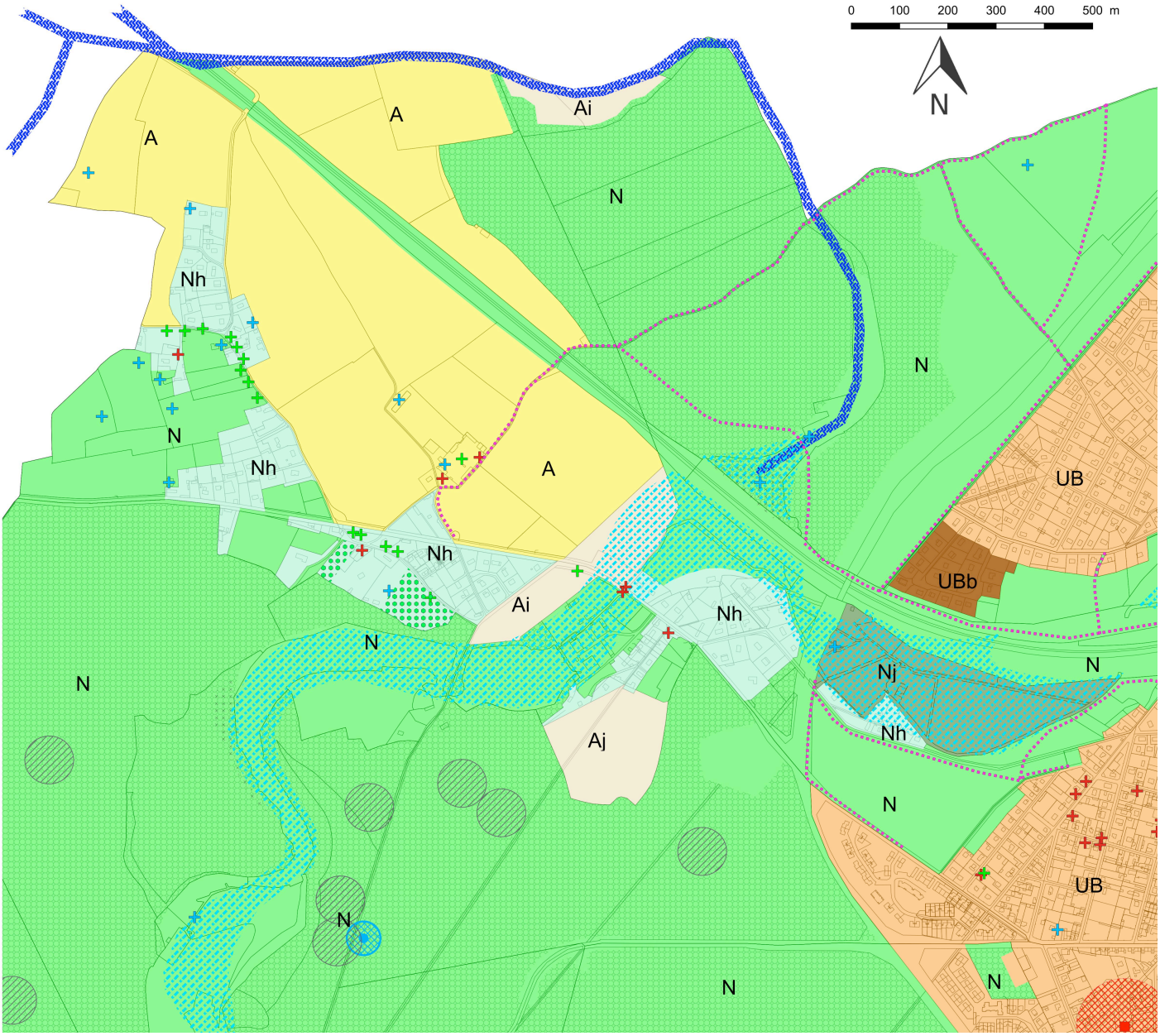
EXTRAIT DE ZONAGE DU TERRITOIRE – Sud Bourg - Valeuil



EXTRAIT DE ZONAGE SUD DU TERRITOIRE – Valeuil - Secteur Les Pistes



EXTRAIT DE ZONAGE SUD DU TERRITOIRE – Vieux Conches



ZONE UP

Caractère de la zone UP :

La zone UP est une zone urbaine à caractère central d'habitat, d'activités et d'équipements du centre ville ancien se limitant au périmètre du bourg castral qu'il est prévu de conforter et de préserver dans ses caractéristiques, qualités et morphologies, implantation en limite de rues, en mitoyenneté avec une vocation de mixité d'activités, sans division supplémentaire, ni construction nouvelle en dehors d'équipements publics.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone UP - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.

1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.5 - Les exploitations agricoles.

1.6 - Les bâtiments industriels.

1.7 - Les entrepôts de stockage de matériels et de véhicules.

ARTICLE 2 zone UP - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.

2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.3 – Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat et dans le respect de l'architecture patrimoniale existante.

2.4 - Les extensions d'activités commerciales compatibles avec l'habitat. Dans le cadre d'une implantation d'extension de commerce au RDC et – ou de son extension, l'emprise au sol pourra être portée à 80% de l'unité foncière, et l'accès aux logements dans les étages devra être au minimum conservé, et le cas échéant recréé.

2.5 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

2.6 - Les exhaussements et affouillements de sol , à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'il soient rendus nécessaires pour la recherche et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.7 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :

- Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
- Les changements de destination sont interdits.

2.8 - Dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension doivent faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement).

2.9 - Dans le périmètre du lit majeur du Rouloir et dans les zones humides localisés au règlement graphique (plan de zonage) les sous-sols sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone UP - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Tous les accès porchers existants doivent être conservés, que ce soit pour l'accès des véhicules, l'accès des piétons, l'accès à une cour intérieure de desserte.

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise.
Aucune voie en impasse n'est autorisée. Les voies nouvelles doivent conforter le réseau viaire existant.

3.3 – Chemins existants :

Les circuits de randonnées et chemins reportés aux plans de zonage, devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

ARTICLE 4 zone UP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

4.1 - Eau :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.
Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées est interdit.

4.3 – Gestion des déchets :

Toute opération de plus de deux logements sur la même unité foncière doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

4.4- Autres réseaux :

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone UP - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 6 zone UP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.

Lorsque la clôture est recensée et préservée, pour les murs au titre de L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, la construction peut être implantée en recul, ou en appui sur le mur de clôture préservé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Dans le cas d'isolation par l'extérieur et d'énergie renouvelable, elles ne pourront être en saillies sur le domaine public que de 30 cm et uniquement à partir du 1er étage.

ARTICLE 7 zone UP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle, avec une implantation obligatoire sur une limite de parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour objet d'accentuer la situation, avec par conséquent un recul identique à celui de l'existant.

ARTICLE 8 zone UP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 zone UP - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 80% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone UP - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

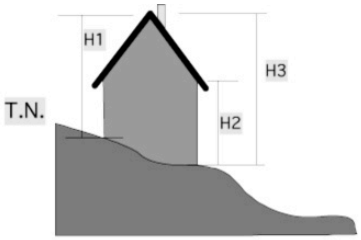
Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

La hauteur des constructions nouvelles à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au faîtage et - ou à l'acrotère ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au faîtage et - ou à l'acrotère ne peut excéder 20 mètres par rapport au terrain initial.

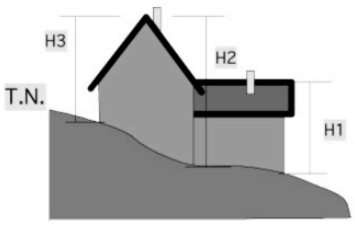
La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



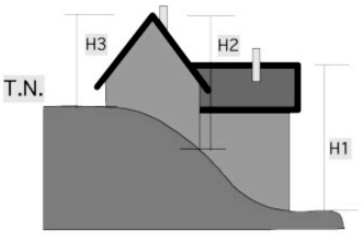
H2 < H1 < H3

H3 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial



H1 < H3 < H2

H2 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial



H3 < H2 < H1

H1 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial

ARTICLE 11 zone UP - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelques natures qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

Les commerces implantés en rez de chaussée peuvent déroger à l'article 11, sauf pour la partie « toitures et clôtures dans les articles : constructions existantes et constructions nouvelles », et uniquement pour la devanture du commerce donnant sur rue.

Les annexes peuvent déroger à l'article 11.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

RESTAURATION DES BATIMENTS EXISTANTS ET DES BATIMENTS PROTEGÉS AU TITRE DU L151-19 du Code de l'Urbanisme (loi paysage) et IDENTIFIES AUX PLANS DE ZONAGE :

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture.
La modification de l'aspect extérieur, et la démolition partielle ou totale sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

Percements:

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature)

Façades:

Les murs en pierre de taille, silex, moellons de pierre, colombages, briques ou torchis prévus pour être apparents doivent être préservés.

Toiture :

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
Les lucarnes et les fenêtres de toit doivent respecter les formes et aspects anciens, leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants.

Les murs de clôtures :

Lorsqu'ils sont constitués de briques, de silex, de moellons de pierre, de pierre, de bauge, destinés à rester apparents ne peuvent être enduit. Les percements dans ces murs sont autorisés à la condition de s'intégrer à l'ensemble existant par l'utilisation de même matériaux dans l'aspect la teinte et la finition que l'existant.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

LA VOLUMETRIE :

La volumétrie des constructions doit être maitrisée et en rapport avec son contexte. Un rapport plus long que large, des formes parallélépipédiques (pas de formes compliquées ou exogènes) et des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

LES FACADES :

Les proportions pleins/vides hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementation doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.

- Les murs des façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de silex, de pierre, de bois (colombage ou essentage bois) ou aspect similaire dans la teinte et le vieillissement.

- Les enduits de façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).

- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries).

- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence…) sont interdites.

- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.

- Les pignons pourront être traités en colombage apparent, avec un essentage : d'ardoises, bardages bois ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.

- Les isolations par l'extérieur sont autorisées, à la condition d'être habillées par des matériaux reprenant les caractéristiques de la façade existante sur la façade principale donnant sur rue.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés :

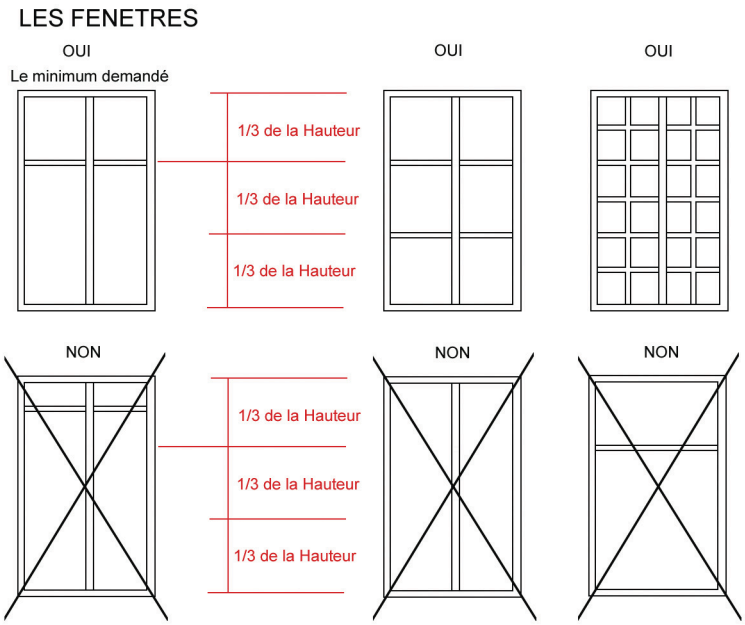
    - par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joins de pierres ne sont pas autorisés).

    - par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.

- Les fenêtres pourront avoir des encadrements en bois lorsque le mur dans lequel elles s'insèrent est à colombage.

- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

- Les proportions des fenêtres sur rue doivent respecter le style de la construction (être plus hautes que larges, à deux battants) et posséder au minimum un petit bois dans le tiers supérieur (voir schéma ci-dessous). Si des fenêtres de dimensions différentes existent déjà sur la construction : baie vitrée… elles pourront être reproduites.



LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture sur la construction principale est à deux pans minimum.
- Les toitures à une pente sont autorisées en cas d'extensions, d'annexes, à la condition d'être en appui sur un mur existant ou une autre construction existante et de ne pas dépasser une hauteur de 3m à l'égout.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 35 et 45° degrés, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- La pente des toiture à une pente est comprise entre 15 et 45° degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées en extension des constructions existantes à la condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
    - en ardoise naturelle (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
    - en tuile de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun non vernissée à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement)
    - en zinc.
    - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
    - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'intérêt général, les commerces et les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les percements en toiture sont :
    - Des lucarnes engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture ou la construction qui les portent ou que les encadrement des autres ouvertures.
    - Des fenêtres de toit (Velux) sur la façade arrière.

LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.
Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée ou en imitation pierre, sont interdits.

Les matériaux pleins ou creux prévus pour être enduits, ne doivent pas être laissés apparents et doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures identifiées au titre du L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis font l'objet d'une déclaration préalable à tout travaux.

Les clôtures donnant sur la zone N et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passage de la petite faune.

ARTICLE 12 zone UP - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et leurs zones de manœuvres , correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit des automobiles, mais aussi des deux roues, vélos et des poussettes.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après,

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :
  2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire

- en habitations collectives :
  2 places par logement
  1 local poussette et vélos, clos et couvert de 3m2 pour 2 logements et de 1,5m2 par logement supplémentaire.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  1 place pour 4 personnes.

- en commerce et artisanat :
  1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

- en bureaux :
  1 place de stationnement par tranche complète de 100 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone UP - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 10% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.

2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 800 m2 d'espaces verts,

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UA 11.1

13.3 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

13.4 - Les éléments paysagés recensés au titre au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable. Leur remplacement sera obligatoire

SECTION III – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone UP - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés .

ARTICLE 15 zone UP – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions particulières

ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitat, d'activités et d'équipements du centre ville ancien élargi, en dehors des limites du Bourg Castral.
Elle correspond au développement ancien de l'urbanisation qu'il est prévu de renforcer, de conforter et de préserver dans ses caractéristiques, qualités et morphologies, implantation en limite de rues, en mitoyenneté avec une vocation de mixité d'activités.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.

1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.5 - Les exploitations agricoles.

1.6 - Les bâtiments industriels.

1.7 - Les entrepôts de stockage de matériels et de véhicules.

ARTICLE 2 zone UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.

2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.3 – Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.

2.4 - Les extensions d'activités commerciales compatibles avec l'habitat. Dans le cadre d'une implantation d'extension de commerce au RDC et – ou de son extension, l'emprise au sol pourra être portée à 80% de l'unité foncière, et l'accès aux logements dans les étages devra être au minimum conservé, et le cas échéant recréer.

2.5 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

2.6 - Les exhaussements et affouillements de sol , à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'il soient rendus nécessaires pour la recherche et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.7 - Dans le secteur soumis aux risques d'inondations, en lit majeur du Rouloir, et en l'absence de PPRI, le niveau de seuil du RDC des constructions doit être compris entre 0,50m et 1m par rapport au terrain initial .

2.8 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :
- Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

- Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
- Les changements de destination sont interdits.

2.9 - Dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension doivent faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone UA - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Tous les accès porchers existants doivent être conservés, que ce soit pour l'accès des véhicules, l'accès des piétons, l'accès à une cour intérieure de desserte.

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise.
Aucune voie en impasse n'est autorisée. Les voies nouvelles doivent conforter le réseau viaire existant.

3.3 – Chemins existants :

Les circuits de randonnées et chemins reportés aux plans de zonage, devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

ARTICLE 4 zone UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

4.1 - Eau :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.
Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées est interdit.

4.3 – Gestion des déchets :

Toute opération de plus de deux logements sur la même unité foncière doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

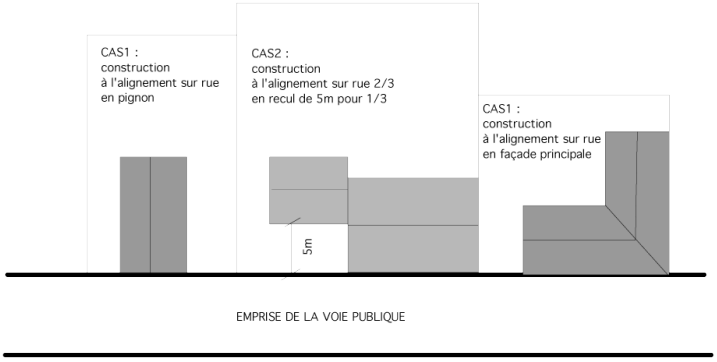
4.4- Autres réseaux :

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 6 zone UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



Les constructions nouvelles sont implantées soit à l'alignement, soit en recul.

Lorsque la clôture est recensée et préservée, pour les murs au titre de L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, la construction peut être implantée en recul, ou en appui sur le mur de clôture préservé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Dans le cas d'isolation par l'extérieur et d'énergie renouvelables, elles ne pourront être en saillies sur le domaine public que de 30 cm et uniquement à partir du 1er étage.

ARTICLE 7 zone UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle, avec une implantation obligatoire sur une limite de parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour objet d'accentuer la situation, avec par conséquent un recul identique à celui de l'existant.

ARTICLE 8 zone UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 zone UA - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 80% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone UA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

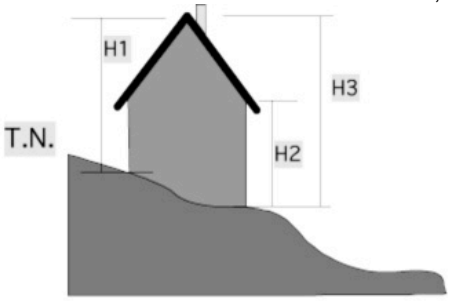
Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

La hauteur des constructions nouvelles à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au faîtage et - ou à l'acrotère ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au faîtage et - ou à l'acrotère ne peut excéder 20 mètres par rapport au terrain initial.

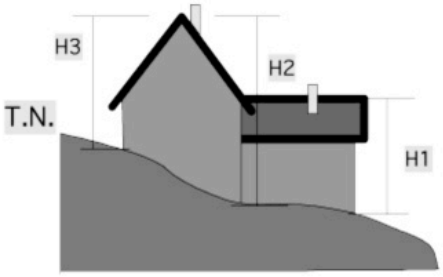
La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



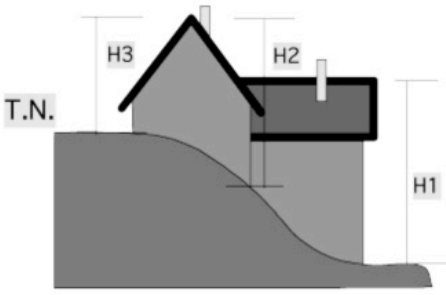
H2 < H1 < H3

H3 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial



H1 < H3 < H2

H2 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial



H3 < H2 < H1

H1 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial

ARTICLE 11 zone UA - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelques natures qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

Les commerces implantés en rez de chaussée peuvent déroger à l'article 11, sauf pour la partie « toitures et clôtures dans les articles : constructions existantes et constructions nouvelles », et uniquement pour la devanture du commerce donnant sur rue.

Les annexes peuvent déroger à l'article 11.

LA VOLUMETRIE :

La volumétrie des constructions doit être maitrisée et en rapport avec son contexte. Un rapport plus long que large, des formes parallélépipédiques (pas de formes compliquées ou exogènes) et des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

LES FACADES :

Les proportions pleins/vides hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementation doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.

- Les murs des façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de silex, de pierre, de bois (colombage ou essentage bois) ou aspect similaire dans la teinte et le vieillissement.
- Les enduits de façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries).

- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence…) sont interdites.

- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.

- Les pignons pourront être traités en colombage apparent, avec un essentage : d'ardoises, bardages bois ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.

- Les isolations par l'extérieur sont autorisées. Sur la façade principale donnant sur rue, les isolations par l'extérieur sont autorisées à la condition d'être habillées par des matériaux reprenant les caractéristiques de la dite façade.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés :

    - par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joins de pierres ne sont pas autorisés).

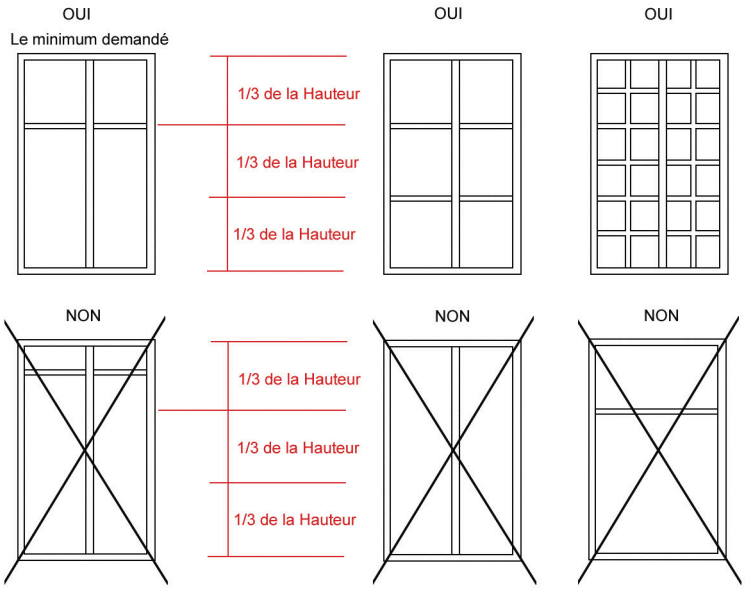
    - par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.

- Les fenêtres pourront avoir des encadrements en bois lorsque le mur dans lequel elles s'insèrent est à colombage.

- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

- Les proportions des fenêtres sur rue doivent respecter le style de la construction (être plus hautes que larges, à deux battants) et posséder au minimum un petit bois dans le tiers supérieur (voir schéma ci-dessous). Si des fenêtres de dimensions différentes existent déjà sur la construction : baie vitrée… elles pourront être reproduites.

LES FENETRES



LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture sur la construction principale est à deux pans minimum.

- Les toitures à une pente sont autorisées en cas d'extensions, d'annexes, à la condition d'être en appui sur un mur existant ou une autre construction existante et de ne pas dépasser une hauteur de 3m à l'égout.

- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 35 et 45° degrés, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.

- La pente des toiture à une pente est comprise entre 15 et 45° degrés.

- Les toitures terrasses sont autorisées, en extension des constructions existantes à la condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction, et dans le cas d'installation de CARPORT d'une surface maximale de 20m2.

- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :

    - en ardoise naturelle (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
    - en tuile de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun non vernissée à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement)
    - en zinc.
    - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
    - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'intérêt général, les commerces et les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.

- Les percements en toiture sont :

    - Des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture, la construction qui les porte ou que les encadrement des autres ouvertures.
    - Des fenêtres de toit (Velux) sur la façade arrière.

LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.
Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée ou en imitation pierre, sont interdits.

Les matériaux pleins ou creux prévus pour être enduits, ne doivent pas être laissés apparents et doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures identifiées au titre du L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis font l'objet d'une déclaration préalable à tout travaux.

Les clôtures donnant sur la zone N et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passage de la petite faune.

ARTICLE 12 zone UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et leurs zones de manœuvres , correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit des automobiles, mais aussi des deux roues, vélos et des poussettes.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après,

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :
  2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire

- en habitations collectives :
  2 places par logement
  1 local poussette et vélos, clos et couvert de 3m2 pour 2 logements et de 1,5m2 par logement supplémentaire.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  1 place pour 4 personnes.

- en commerce et artisanat :
  1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

- en bureaux :
  1 place de stationnement par tranche complète de 100 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 10% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.

2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 800 m2 d'espaces verts,

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UA 11.1

13.3 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

13.4 - Les éléments paysagés recensés au titre au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable. Leur remplacement sera obligatoire

SECTION III – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone UA - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés .

ARTICLE 15 zone UA – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions particulières

ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine à caractère mixte d'habitat, et de services, qui s'étend du centre ancien jusqu'au boulevard de contournement Sud, Valeuil et Goupigny.

Un sous secteur UBa : permet le maintien de l'activité agricole existante, mais aussi sa mutation à venir du fait de son enclavement dans l'urbanisation existante.

Un sous secteur UBb correspond à un secteur non desservi par l'assainissement collectif, dans lequel les règles de densité seront moins importantes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Secteur UB, UBa, UBb :

1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.

1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.5 - Les bâtiments industriels.

1.6 - Les entrepôts de stockage de matériels et de véhicules.

1.7 - Toutes constructions dans les cœurs d'ilots vert urbain : CIVU recensés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'Urbanisme

1.8 - Toutes constructions dans les bois et forêts repérés au plan de zonage et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Secteur UB, UBb :

1.9 - Les exploitations agricoles.

ARTICLE 2 zone UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.

2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.3 – Les constructions à usage d'activités, artisanales, industrielles compatibles avec l'habitat.

2.4 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

2.5 - Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 20m2 pour les habitations.

2.6 - Les exhaussements et affouillements de sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'il soient rendus nécessaires pour la recherche et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.7 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :
- Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
- Les changements de destination sont interdits.

2.8 - Dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension doivent faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone UB- ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dessertes et accès individuels aux activités artisanales et commerciales seront au minimum de 10 mètres de large et en recul de la voie pour permettre le stationnement des véhicules de livraison en dehors des heures d'ouverture.

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise.

Lorsque les voies sont en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avec un diamètre minimum de 25m.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir de la RD 830 et de la RD 840.

3.3 – Chemins existants :

Les circuits de randonnées et chemins reportés aux plans de zonage, devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

ARTICLE 4 zone UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

4.1 - Eau :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.
Le rejet des eaux pluviales dans le réseaux d'eaux usées est interdit.
Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront traitées à 100% sur la parcelle objet de la demande, par infiltration, stockage (cuve enterrée ou non, drain d'infiltration…)

4.3 – Gestion des déchets :

Toute opération de plus de deux logements sur la même unité foncière doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

4.4 - Autres réseaux :

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 6 zone UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 30m minimum par rapport à l'emprise de la RD840 et de la RD830 ;

Toutes les constructions à usage d'habitation, service, artisanat doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul des voies publiques existantes hors RD840 et RD830, à modifier ou à créer avec un maximum de 50 mètres.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en un recul.

Lorsque la clôture est recensée et préservée, pour les murs au titre de L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, la construction peut être implantée en recul, ou en appui sur le mur de clôture préservé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD840 et de la RD830.

Les annexes des constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul minimum de 5m de toutes les voies et emprises publiques, y compris la RD840 et la RD830.

ARTICLE 7 zone UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle ; sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur divisée par deux avec un minimum de 3 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour objet d'accentuer la situation avec un recul identique à l'existant.

Les piscines enterrées, les limites du bassin doivent être implantées à 3 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

ARTICLE 8 zone UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 zone UB - EMPRISE AU SOL

Secteur UB, UBa, :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 50% de la surface du terrain objet de la demande.

Secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone UB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

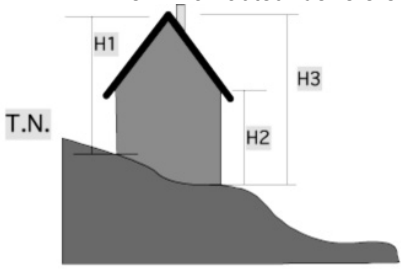
La hauteur des constructions nouvelles et leurs extension à vocation d'habitat individuel, au faîtage et - ou à l'acrotère, ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions nouvelles et leurs extension à vocation d'habitat collectif, au faîtage et - ou à l'acrotère, ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au faîtage et - ou à l'acrotère ne peut excéder 16 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



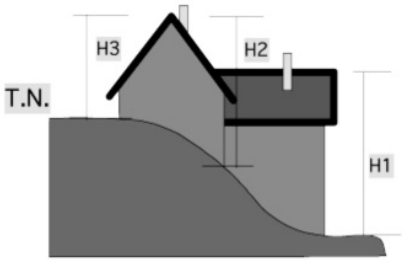
H2 < H1 < H3

H3 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial



H1 < H3 < H2

H2 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial



H3 < H2 < H1

H1 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial

ARTICLE 11 zone UB - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelques natures qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

Les bâtiments identifiés au titre du L151-19 ne pourront être démolis sans déclaration préalable.

LES FACADES :

- Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence…) sont interdites.
- Les bardages métalliques, doivent être non brillants, quelle que soit la teinte.
- Les pignons pourront être traités en ardoise, bardage bois, tuile de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre minimum de 55 tuiles au m2, ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées. Sur la façade principale donnant sur rue, les isolations par l'extérieur sont autorisées à la condition d'être habillées par des matériaux reprenant les caractéristiques de la dite façade.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés :
    - par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté (les faux joins de pierres ne sont pas autorisés).
    - un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est minimum de 35 degrés, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes des habitations avec une pente minimum de 15% .
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
    - en ardoise naturelle (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
    - en tuiles mécanique ou plates non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 20 tuiles de teinte brun à rouge, la tuile noire est autorisée. (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
    - La tuile claire, jaune, champagne… est interdite (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
    - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
    - en bac acier non brillant et de teinte sombre, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage autres que d'habitation.
    - en zinc.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
    - Toitures végétalisées.
    - Toitures accessibles.
    - Toitures avec étanchéité non accessibles.
- Les percements en toiture sont :
    - Des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture, la construction qui les porte ou que les encadrement des autres ouvertures.
    - Des fenêtres de toit (Velux) .

- Sur les bâtiments autres que d'habitation, des SKYDOMES, verrières et autres équipements techniques liés aux désenfumage et à l'activité sont autorisés.

LES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneau de plaques de béton préfabriquées brutes ou peintes ou engravillonnées ou en imitation pierre, sont interdits dés lors qu'ils donnent sur rue.

Un mur de clôture plein d'une longueur maximale de 15 mètres est autorisé uniquement lorsqu'il est support de l'enseigne de l'entreprise.

Entre voisin, la clôture pourra être minérale, panneau de bois, murs en parpaing enduit dans la même teinte que la construction principale avec un chapeau en béton ou en brique de même couleur que celle existante sur la construction principale.

Les matériaux pleins ou creux prévus pour être enduits, ne doivent pas être laissés apparents et doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures identifiées au titre du L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis et font l'objet d'une déclaration préalable à tout travaux.

Les clôtures donnant sur la zone N et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passage de la petite faune.

Lorsque la clôture comporte une haie, elle sera obligatoirement végétale et non synthétique.

LES VERANDAS :

- Elles doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11.
- Les vérandas pourront être en matériaux translucides ou opaques ou en produits verriers.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

LES ABRIS DE JARDIN :

Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière, avec une surface maximale de 20m2 et ils seront de type préfabriqués, en métal, bois…

ARTICLE 12 zone UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et leurs zones de manœuvres , correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit des automobiles, mais aussi des deux roues, vélos et des poussettes.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après,

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :
  2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire

- en habitations collectives :
  2 places par logement
  1 local poussette et vélos, clos et couvert de 3m2 pour pour 2 logements et de 1,5m2 par logement supplémentaire.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  1 place pour 4 personnes.

- en commerce et artisanat :
  1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.
  À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, et divers véhicules utilitaires et les aires d'attente de livraison.

- en bureaux :
  1 place de stationnement par tranche complète de 100 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

50% des surfaces de stationnements seront traités en surface perméable (gravillons, dalle enherbée…)

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 40% de la surface de la propriété, pour les autres activités elle est fixée à 10% de la surface de la propriété.

13.2 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

13.3 - Les éléments paysagés recensés au titre au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable. Leur remplacement sera obligatoire

13.4 - Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs.

13.5 - Les aires de stationnements de plus de 10 places devront être paysagés, avec des noues de collecte des eaux pluviales, des plantations d'arbustes et d'arbres de moyenne tige à raison de minimum :
- 1 arbre pour 4 places.
- 1 arbuste par place

SECTION III – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone UB - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur…..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés …..

ARTICLE 15 zone UB – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'une opération groupée avec création de voirie nouvelle, la desserte de toutes les futures constructions par la fibre optique doit être rendue possible par le passage de fourreaux, chambres de tirage, regards en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement, depuis le domaine public jusqu'à la limite des futures constructions.

ZONE UE

Caractère de la zone UE :

La zone UE est une zone urbaine à caractère d'activités commerciales, de services, et artisanales.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.

1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.5 - Les exploitations agricoles.

1.6 - Les bâtiments industriels.

1.7 - Toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

1.8 - Les entrepôts de stockage.

ARTICLE 2 zone UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.

2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.3 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone UE.

2.4 - Les logements de gardien et de fonction, à raison d'un logement maximum par activité et qu'il soit intégré au volume de la construction à usage d'activité.

2.5 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :

- Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
- Les changements de destination sont interdits.

2.6- Dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension doivent faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone UE - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 - Lorsque les voies sont en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour : raquette de retournement avec un diamètre minimum de 25m.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

3.3 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.4 - La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 12 mètres.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir de la RD 830

ARTICLE 4 zone UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

4.1 - Eau :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.
Le rejet des eaux pluviales dans le réseaux d'eaux usées est interdit.

4.3 – Gestion des déchets :

Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

4.4 - Autres réseaux :

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 6 zone UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :
- avec un recul minimum de 15 mètres de l'emprise de la RD 830
- avec un recul minimum de 6 mètres des autres voies de desserte, publiques ou privées.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD830.

ARTICLE 7 zone UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite, soit en recul de 10 mètres des limites séparatives sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE 8 zone UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 zone UE - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la surface du terrain objet de la demande.

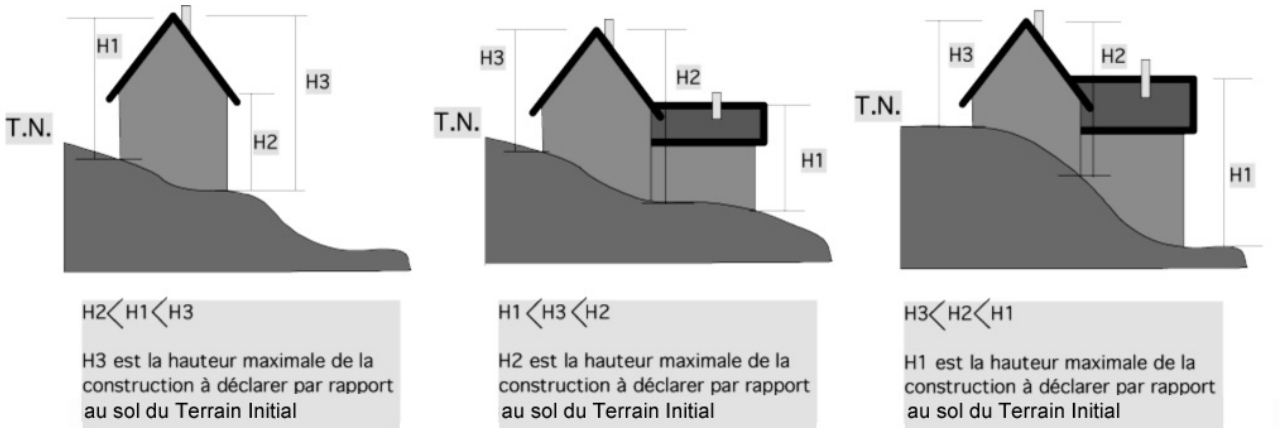
ARTICLE 10 zone UE - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les édifices monumentaux et les équipement de services publics ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

La hauteur des constructions nouvelles et leurs extension, au faîtage et - ou à l'acrotère ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain initial. Les cheminées et les équipements techniques pourront avoir une hauteur supérieure, sans dépasser la limite de 180m NGF.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



ARTICLE 11 zone UE - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelques natures qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

LES FACADES :

- Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).

- Les bardages :
  - Bois
  - Métal
  - Zinc
  - Cuivre

LES OUVERTURES :

Les ouvertures sont non règlementées.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture sont soit :
  - terrasse
  - à une ou plusieurs pentes à la condition d'avoir un acrotère débordant et masquant la pente.

- Les matériaux de couverture sont non règlementés.

- Les percements en toiture sont non règlementés.

LES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont composées soit :

- d'un grillage vert sur poteaux métalliques verts.
- de haies vives doublées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts
- d'un mur de clôture d'une longueur maximale de 15 mètres uniquement lorsqu'il est support de l'enseigne de l'entreprise.

Les murs en panneau de plaques de béton préfabriquées brutes ou peintes ou engravillonnées ou enduites sont interdits.

Les stockages doivent être masqués obligatoirement par des haies végétales.

Les clôtures donnant sur la zone N et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passage de la petite faune.

LES VERANDAS :

Les vérandas sont non règlementées.

ARTICLE 12 zone UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et leurs zones de manœuvres , correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit des automobiles, mais aussi des deux roues, vélos et des poussettes.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après,

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en commerce :
  - lorsque la surface d'emprise au sol est inférieure 500m2 , 1 place pour 50m2 d'emprise au sol de la construction.
  - lorsque la surface d'emprise au sol est supérieure ou égale 500m2, 1 place pour 25m2 d'emprise au sol de la construction.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, et divers véhicules utilitaires et les aires d'attente de livraison.

- en bureaux et artisanat :
  - 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m2 d'emprise au sol de la construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone UE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs
La réalisation de ces plantations doivent répondre aux dispositions de l'article UE 11.1 et respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères

Les aires de stationnements de plus de 10 places devront être paysagés, avec des noues de collecte des eaux pluviales, des plantations d'arbustes et d'arbres de moyenne tige à raison de minimum :

- 1 arbre pour 4 places.
- 1 arbuste par place

SECTION III – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone UE - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur……..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés……

ARTICLE 15 zone UE – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'une opération groupée avec création de voirie nouvelle, la desserte de toutes les futures constructions par la fibre optique doit être rendue possible par le passage de fourreaux, chambres de tirage, regards en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement, depuis le domaine public jusqu'à la limite des futures constructions.

ZONE UZ

Caractère de la zone UZ :

La zone UZ est une zone urbaine à caractère d'activités industrielles, artisanales, et de stockage de matériaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone UZ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.

1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.5 - Les exploitations agricoles.

1.6 - Les bâtiments commerciaux.

1.7 - Toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

ARTICLE 2 zone UZ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.

2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.3 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone UZ et de la proximité de l'habitat voisin.

2.4 - Les logements de gardien et de fonction, à raison d'un logement maximum par activité et qu'il soit intégré au volume de la construction à usage d'activité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone UZ - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 - Les voies en impasse sont interdites.

3.3 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.4 - La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 12 mètres

ARTICLE 4 zone UZ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.
Le rejet des eaux pluviales dans le réseaux d'eaux usées est interdit.

4.3 – Gestion des déchets :

Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

4.4 - Autres réseaux :

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains uniquement sur le secteur « LES FONTENELLES ».

ARTICLE 5 zone UZ - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 6 zone UZ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres des voies de desserte, publiques ou privées.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant ;

ARTICLE 7 zone UZ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite, soit en recul de 10 mètres des limites séparatives sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Sur le secteur « LES FONTENELLES », lorsque la parcelle est mitoyenne d'une parcelle bâtie à usage d'habitat. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont implantées à une distance égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 12 mètres.

ARTICLE 8 zone UZ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 zone UZ - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à autre usage ne peut excéder 70% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone UZ - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

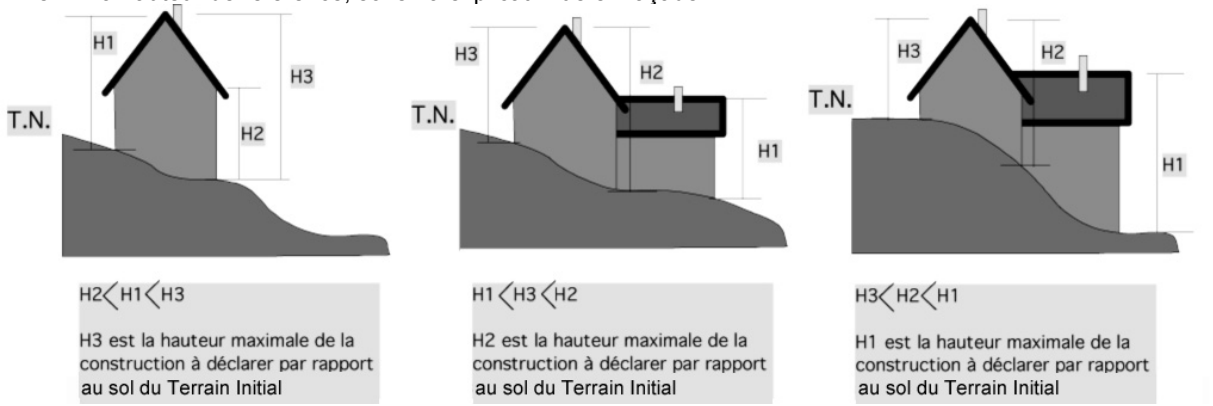
Les édifices monumentaux et les équipements de services publics ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

Sur le secteur « LES FONTENELLES » :
La hauteur des constructions nouvelles et leurs extension, au faîtage et - ou à l'acrotère ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain initial.

Sur le secteur « LES PISTES » :
La hauteur des constructions nouvelles et leurs extension, au faîtage et - ou à l'acrotère ne peut excéder 20 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



ARTICLE 11 zone UZ - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelques natures qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

LES FACADES :

- Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Les bardages :
  - Bois
  - Métal
  - Zinc
  - Cuivre

LES OUVERTURES :

Les ouvertures sont non règlementées.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture sont soit :
  - terrasse
  - à une ou plusieurs pentes à la condition d'avoir une acrotère débordant et masquant la pente

- Les matériaux de couverture sont non règlementés.

- Les percements en toiture sont non règlementés.

LES CLOTURES :

Les clôtures sont composées soit :
- d'un grillage vert sur poteaux métalliques verts
- de haies vives doublées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts

Sur rue est autorisé un mur de clôture d'une longueur maximale de 15 mètres uniquement lorsqu'il est support de l'enseigne de l'entreprise.

Les clôtures donnant sur la zone N et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passage de la petite faune.

Sur le secteur « LES FONTENELLES » :

Les murs pleins, ou en panneau de plaques de béton préfabriquées brutes ou peintes ou engravillonnées ou enduites sont autorisés à la condition d'être habillé par une haie végétale grimpante sur leur face extérieure ou d'un merlon enherbé et paysager. La hauteur des clôtures et merlons plantés est au maximum de 3 mètres.

LES VERANDAS :

Les vérandas sont non règlementées.

ARTICLE 12 zone UZ - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et leurs zones de manœuvres, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit des automobiles, mais aussi ~~d~~es véhicules de livraison et des véhicules liés à l'activité.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après,

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en bureaux, activités et artisanat :
  - 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m2 d'emprise au sol de la construction.

- en entrepôts :
  - 1 place de stationnement par tranche complète de 300 m2 d'emprise au sol de la construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone UZ - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur le secteur « LES FONTENELLES » :

Des merlons de terres paysagés , des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les murs de clôtures pleins ou de panneaux de plaques de béton préfabriquées brutes ou peintes ou engravillonnées ou enduites .

La réalisation de ces plantations doivent répondre aux dispositions de l'article UZ 11.1 et respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères

Sur le secteur « LES PISTES » :

Non règlementé.

SECTION III – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone UZ - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur….)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés …..

ARTICLE 15 zone UZ – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'une opération groupée avec création de voirie nouvelle, la desserte de toutes les futures constructions par la fibre optique doit être rendue possible par le passage de fourreaux, chambres de tirage, regards en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement, depuis le domaine public jusqu'à la limite des futures constructions.

ZONE AU

Caractère de la zone AU :

Il s'agit de zones d'urbanisation future à vocation d'habitat ou d'activités, de commerces, d'industries, de développement d'énergie, qui ne peuvent être urbanisées qu'après modifications du PLU et en respect des orientations d'aménagement et de programmation figurant à la pièce 5.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit.

ARTICLE 2 zone AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Néant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone AU - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 4 zone AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 5 zone AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 6 zone AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 7 zone AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 8 zone AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 zone AU - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 zone AU- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 zone AU - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

Néant.

ARTICLE 12 zone AU- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 13 zone AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone AU - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 15 zone AU – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE AUb

Caractère de la zone AUb :

La zone AUb est une zone urbaine à caractère mixte d'habitat, et de services.
La zone AUb1 est une zone urbaine à caractère mixte d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces, qui s'étend du centre ancien jusqu'au boulevard de contournement Sud.
Sur les secteurs AUb et AUb1 s'appliquent des OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au document 5. Elles sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone AUb - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.

1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.5 - Les bâtiments industriels.

1.6 - Les entrepôts de stockage de matériels et de véhicules.

1.7 - Toutes constructions dans les cœurs d'ilots vert urbain, figurant aux OAP.

1.8 - Toutes constructions dans les bois et forêts repérés au plan de zonage et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 zone AUb -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.3 – Les constructions à usage d'activités, artisanales, industrielles compatibles avec l'habitat.

2.4 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

2.5 - Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 20m2 pour les habitations.

2.6 - Les exhaussements et affouillements de sol , à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'il soient rendus nécessaires pour la recherche et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.7 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :
- Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

- Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
- Les changements de destination sont interdits.

2.8- Dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension doivent faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone AUb- ACCES ET VOIRIE

Les voiries, les dessertes et le stationnement doivent être implantés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation, les dessertes répondront aux règles décrites ci-dessous :

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les desserte et accès individuels aux activités artisanales et commerciales sera au minimum de 10 mètres de large et en recul de la voie pour permettre le stationnement des véhicules de livraisons en dehors des heures d'ouvertures

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise.

Lorsque les voies sont en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avec un diamètre minimum de 25m.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir de la RD 830 et de la RD 840.

3.3 – Chemins existants :

Les circuits de randonnées et chemins reportés aux plans de zonage, devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

ARTICLE 4 zone AUb - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

4.1 - Eau :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.

4. - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseaux d'eaux usées est interdit.
Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront traitées à 100% sur la parcelle objet de la demande, par infiltration, stockage (cuve enterrée ou non, drain d'infiltration…)

4.3 – Gestion des déchets :

Toute opération de plus de deux logements sur la même unité foncière doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

4.4 - Autres réseaux :

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone AUb - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 6 zone AUb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation les implantations répondront aux règles décrites ci-dessous :

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD840 et de la RD830 ;

Toutes les constructions à usage d'habitation, services, artisanats doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul des voies publiques existantes hors RD840 et RD830, à modifier ou à créer avec un maximum de 50 mètres.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en un recul.

Lorsque la clôture est recensée et préservée, pour les murs au titre de L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, la construction peut être implantée en recul, ou en appui sur le mur de clôture préservé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD840 et de la RD830.

Les annexes des constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul minimum de 5m de toutes les voies et emprises publiques, y compris la RD840 et la RD830.

ARTICLE 7 zone AUb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation, les implantations répondront aux règles décrites ci-dessous :

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle ; sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur divisée par deux avec un minimum de 3 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour objet d'accentuer la situation avec un recul identique à l'existant.

Les piscines enterrées, les limites du bassin doivent être implantées à 3 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

ARTICLE 8 zone AUb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 zone AUb - EMPRISE AU SOL

La densité de logements est définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification figurant à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'emprise au sol répond aux règles décrites ci-dessous :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 50% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone AUb - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

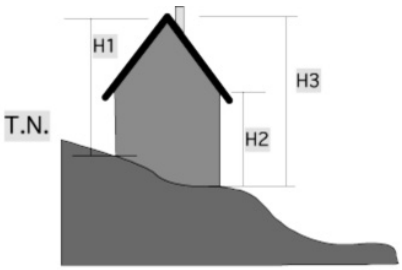
La hauteur des constructions nouvelles et leurs extension à vocation d'habitat individuel, artisanal ou de service, au faîtage et - ou à l'acrotère, ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions nouvelles et leurs extension à vocation d'habitat collectif, au faîtage et - ou à l'acrotère, ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au faîtage et - ou à l'acrotère ne peut excéder 16 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



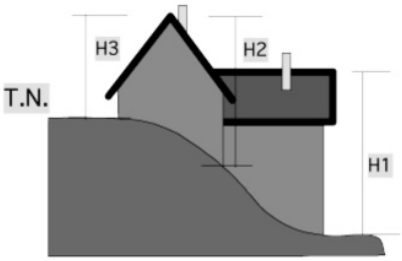
H2 < H1 < H3

H3 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial



H1 < H3 < H2

H2 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial



H3 < H2 < H1

H1 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au sol du Terrain Initial

ARTICLE 11 zone AUb - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelques natures qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

Les bâtiments identifiés au titre du L151-19 ne pourront être démolis sans déclaration préalable.

LES FACADES :

- Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence…) sont interdites.
- Les bardages métalliques, doivent être non brillants quelle que soit la teinte.
- Les pignons pourront être traités en ardoise, bardage bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre minimum de 55 tuiles au m2, ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées. Sur la façade principale donnant sur rue, les isolations par l'extérieur sont autorisées à la condition d'être habillé par des matériaux reprenant les caractéristiques de la dites façade.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés :
    - par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté (les faux joins de pierres ne sont pas autorisés).
    - un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est minimum de 35 degrés, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes des habitations avec une pente minimum de 15%.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
    - en ardoise naturelle (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
    - en tuile mécanique ou plate non vernissée à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 20 tuiles de teinte brun à rouge, la tuile noire est autorisée. (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
    - La tuile claire, jaune, champagne… est interdite (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
    - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
    - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage autres que d'habitation.
    - En zinc.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
    - Toitures végétalisées.
    - Toitures accessibles,
    - Toitures avec étanchéité non accessibles
- Les percements en toiture sont :
    - Des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture, la construction qui les porte ou que les encadrement des autres ouvertures.
    - Des fenêtres de toit (Velux) .
    - Sur les bâtiments autres que d'habitation, des SKYDOMES, verrières et autres équipements techniques liés aux désenfumage et à l'activité sont autorisés.

LES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneau de plaques de béton préfabriquées brutes ou peintes ou engravillonnées ou en imitation pierre, sont interdits dés lors qu'ils donnent sur rue.
Un mur de clôture plein d'une longueur maximale de 15 mètres est autorisé uniquement lorsqu'il est support de l'enseigne de l'entreprise.

Entre voisin, la clôture pourra être minérale, panneau de bois, murs en parpaing enduit dans la même teinte que la construction principale avec un chapeau en béton ou en brique de même couleur que celle existante sur la construction principale.

Les matériaux pleins ou creux prévus pour être enduits, ne doivent pas être laissés apparents et doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures identifiées au titre du L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis et font l'objet d'une déclaration préalable à tout travaux.

Les clôtures donnant sur la zone N et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passage de la petite faune.

Lorsque la clôture comporte une haie, elle sera obligatoirement végétale et non synthétique.

LES VERANDAS :

- Elles doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11.
- Les vérandas pourront être en matériaux translucides ou opaques ou en produits verriers.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

LES ABRIS DE JARDIN :

Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 20m2 et seront de type préfabriqués, en métal, bois…

ARTICLE 12 zone AUb - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et leurs zones de manœuvres , correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit des automobiles, mais aussi des deux roues, vélos et des poussettes.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après,

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :
  2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire

- en habitations collectives :
  2 places par logement
  1 local poussette et vélos, clos et couvert de 3m2 pour 2 logements et de 1,5m2 par logement supplémentaire.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  1 place pour 4 personnes.

- en commerce et artisanat :
  1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.
  À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, et divers véhicules utilitaires et les aires d'attente de livraison.

- en bureaux :
  1 place de stationnement par tranche complète de 100 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

50% des surfaces de stationnements seront traités en surface perméable (gravillons, dalle enherbée…)

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone AUb - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront répondre aux dispositions figurant à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation.

13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 40% de la surface de la propriété, pour les autres activités elle est fixée à 10% de la surface de la propriété.

13.2 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

13.3 - Les éléments paysagés recensés au titre au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable. Leur remplacement sera obligatoire.

13.4 - Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs.

13.5 - Les aires de stationnements de plus de 10 places devront être paysagés, avec des noues de collecte des eaux pluviales, des plantations d'arbustes et d'arbres de moyenne tige à raison de minimum :
- 1 arbre pour 4 places.
- 1 arbuste par place

SECTION III – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone AUb - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur…..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés …..

ARTICLE 15 zone AUb – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'une opération groupée avec création de voirie nouvelle, la desserte de toutes les futures constructions par la fibre optique doit être rendue possible par le passage de fourreaux, chambres de tirage, regards en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement, depuis le domaine public jusqu'à la limite des futures constructions.

ZONE AUz

Caractère de la zone AUz :

La zone AUz est une zone urbaine à caractère d'équipements publics, d'activités artisanales, industrielles, technologiques, de production d'énergie et innovantes en liaison avec toutes les productions participant au développement durable. Elle se compose des secteurs AUz, AUza, AUzb sur lesquels s'appliquent des OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au document 5.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone AUz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.

1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.5 - Les exploitations agricoles.

1.6 - Les bâtiments commerciaux

1.7 - Toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

ARTICLE 2 zone AUz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.

2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.3 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone AUz, et en relation avec le développement durable et de la proximité de l'habitat voisin

2.4 - Les logements de gardien et de fonction, à raison d'un logement maximum par activité et qu'il soit intégré au volume de la construction à usage d'activités.

2.5 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :
- Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
- Les changements de destination sont interdits.

2.6 - Les bâtiments commerciaux dans le cadre du SHOWROOM en continuité de l'activité de production.

2.7- Dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension doivent faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone AUz- ACCES ET VOIRIE

Les voiries, les dessertes et le stationnement doivent être implantés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation, les dessertes répondront aux règles décrites ci-dessous :

3.1 - Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 - Les voies en impasse sont interdites.

3.3 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.4 - La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 12 mètres

ARTICLE 4 zone AUZ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

4.1 - Eau :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.
Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.
Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront traitées à 100% sur la parcelle objet de la demande, par infiltration, stockage (cuve enterrée ou non, drain d'infiltration…)

4.3 – Gestion des déchets :

Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

4.4 - Autres réseaux :

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone AUz - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 6 zone AUz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation, les implantations répondront aux règles décrites ci-dessous :

Toutes les constructions nouvelles (hors équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public) doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres des voies de desserte, publiques ou privées et en recul de 30m minimum par rapport à l'emprise de la RD840 et de la RD830.

ARTICLE 7 zone AUz- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation, les implantations répondront aux règles décrites ci-dessous :

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle ; sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE 8 zone AUz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 zone AUz - EMPRISE AU SOL

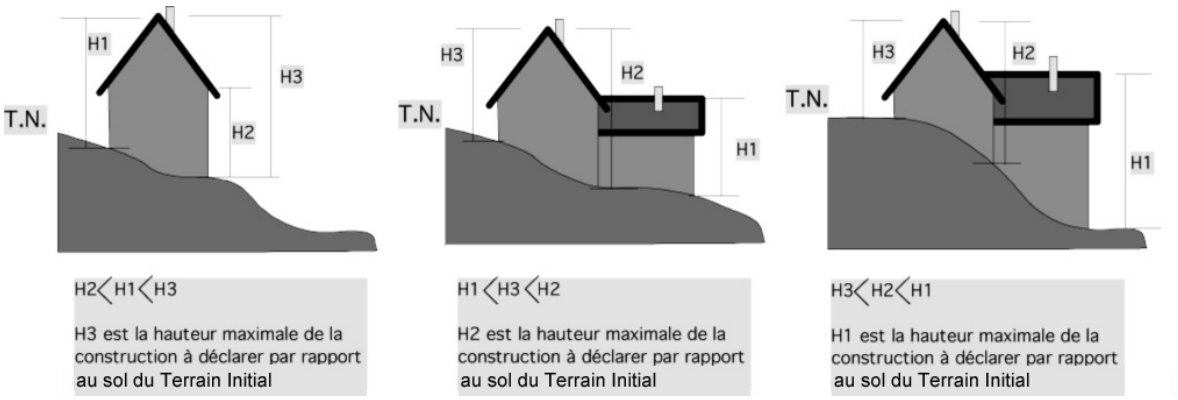
L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 70% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone AUZ - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les édifices monumentaux et les équipements de services publics ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

La hauteur des constructions nouvelles et leurs extension au faîtage et - ou à l'acrotère, ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain initial.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



ARTICLE 11 zone AUz - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelques natures qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

LES FACADES :

- Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).

- Les bardages :
  - Bois
  - Métal
  - Zinc
  - Cuivre
  - Et tout matériaux innovants permettant de justifier du développement durable.

LES OUVERTURES :

Les ouvertures sont non règlementées.

LES TOITURES ET LUCARNES

- Les toitures sont soit :
  - à terrasse
  - à une ou plusieurs pentes à la condition d'avoir une acrotère débordant et masquant la pente

- Les matériaux de couverture sont non règlementés.

- Les percements en toiture sont non règlementés.

LES CLOTURES :

Les clôtures sont composées soit :

- d'un grillage vert sur poteaux métalliques verts.
- de haies vives doublées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts
- d'un mur de clôture d'une longueur maximale de 15 mètres uniquement lorsqu'il est support de l'enseigne de l'entreprise.

Les clôtures donnant sur la zone N et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passage de la petite faune.

LES VERANDAS :

Les vérandas sont non règlementées.

LES ABRIS DE JARDIN :

Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière, avec une surface maximale de 20m2 et seront de type préfabriqués, en métal, bois…

ARTICLE 12 zone AUz - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et leurs zones de manœuvres, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit des automobiles, mais aussi des véhicules de livraison et des véhicules liés à l'activité.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après,

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en bureaux, activités et artisanat :
  1 place de stationnement par tranche complète de 100 m2 d'emprise au sol de la construction.

- en entrepôts :
  1 place de stationnement par tranche complète de 300 m2 d'emprise au sol de la construction.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  1 place pour 4 personnes.

50% des surfaces de stationnements seront traités en surface perméable (gravillons, dalle enherbée…)

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone AUz - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront répondre aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5.

Des merlons de terres paysagés, des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les murs de clôtures pleins ou de panneaux de plaques de béton préfabriquées brutes ou peintes ou engravillonnées ou enduites.

La réalisation de ces plantations doivent répondre aux dispositions de l'article UZ 11.1 et respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères**.**

Les aires de stationnements de plus de 10 places devront être paysagés, avec des noues de collecte des eaux pluviales, des plantations d'arbustes et d'arbres de moyenne tige à raison de minimum :
- 1 arbre pour 4 places.
- 1 arbuste par place

SECTION III – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone AUz - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur…..)

- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés ….

- Tout système innovant en matière de production d'énergie, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE 15 zone AUz – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'une opération groupée avec création de voirie nouvelle, la desserte de toutes les futures constructions par la fibre optique doit être rendue possible par le passage de fourreaux, chambres de tirage, regards en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement, depuis le domaine public jusqu'à la limite des futures constructions.

ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone destinée et vouée à l'exploitation agricole, maraichère et équestre. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait pas liée directement à cette économie ne sera autorisée.

Le sous-secteur Ai est destiné à l'activité agricole, mais aucune construction n'est autorisée pour des raisons de risques naturels, mais aussi pour prendre en compte les mutations à terme de ces terres agricoles identifiées au SCOT pour développement de l'urbanisation et activités économiques ultérieurement.

Le sous secteur Aj est destinée à l'activité des jardins familiaux et à l'accueil des gens du voyage.

Le sus secteur Aim est réservé à l'activité de maraîchage, et seules sont autorisées les serres de productions et les extensions mesurées des bâtiments existants, du fait du risque d'inondation potentiel de ce secteur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

ARTICLE 2 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

DANS TOUS LES SECTEURS :

2.1 - Le comblement des mares est interdit et toute construction est interdite à moins de 10 mètres des berges.

2.2 - Dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension doivent faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement).

2.3 - Pour toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront être imposées.

SECTEUR A :

2.4 - Les constructions et installation directement liées et nécessaires aux activités agricoles

2.5- Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, lorsqu'elles sont compatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

2.6 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.

2.7 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans la limite des 10 ans après la date du sinistre.

2.8 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.

2.9 - Les constructions destinées aux logements ou aux activités nécessaires et directement liées aux bâtiments de l'exploitation agricole :

- À l'habitation et à ses dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions ne seront autorisées uniquement que si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, et à condition qu'elles soient le siège de l'exploitation.
- À l'hébergement hôtelier, c'est-à-dire les gîtes ruraux et les campings à la ferme, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole,

- Au commerce, c'est-à-dire un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole.

2.10 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :
- Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
- Les changements de destination sont interdits.

SECTEUR Ai :

2.11 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public (électricité, téléphone, assainissement) qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, les règles 3 à 5 et 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 ; GENERALITÉS.

2.12 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.

2.13 - Les abris pour animaux, sous réserve d'être démontable, d'avoir une surface maximale de 15m2, d'être en bois, et d'un abri par pré.

2.14 - Dans le périmètre du lit majeur du Rouloir localisé au règlement graphique (plan de zonage) les sous-sols sont interdits.

SECTEUR Aj:

2.15- Les constructions existantes à vocation d'habitation, peuvent faire l'objet d'extension à hauteur de 30% de la surface d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, de la construction existante et dans la limite de 50m2 supplémentaires

2.16 - Les annexes des constructions existantes à vocation d'habitation, sont autorisées sous réserve :
- d'être implanté à 10 mètres maximum de la construction principale
- d'avoir une surface maximale de 40m2
- d'être bâti sur un seul niveau

2.17- Les équipements publics nécessaires aux activités des jardins familiaux et à l'accueil des gens du voyage.

2.18 - Toutes les constructions dans les cœurs d'ilots vert recensés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'Urbanisme

SECTEUR Aim :

2.19 - Les serres de production maraichères.

2.20 - Les extensions des constructions existantes à vocation agricole, dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront être imposées.

2.21 - Dans le périmètre du lit majeur du Rouloir localisé au règlement graphique (plan de zonage) les sous-sols sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone A - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les RD 830, 840, 61.

ARTICLE 4 zone A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

4.1 - Eau :
Toute construction à usage d'habitation, d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 6 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle, sauf dans le cas où elles jouxtent des parcelles construites de maisons d'habitations, le recul minimum est alors de cinquante mètres, outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions agricoles.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront avec un recul identique à l'existant, sans se rapprocher des constructions à usage d'habitation existante.

ARTICLE 8 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 9 zone A - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 10 zone A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation hors tout ne peut excéder 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres par rapport au terrain naturel.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

ARTICLE 11 zone A - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelques natures qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les éléments architecturaux préservés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable.

ARTICLE 12 zone A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 zone A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagés préservés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable, leur remplacement est obligatoire.

SECTION III – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone A - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 15 zone A – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels faunistiques et floristiques qui le composent, des risques naturels et industriels, des reconquêtes qualitatives de sols, restauration des milieux et des continuités écologiques.

La zone Np constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels faunistiques et floristiques qui le composent, des risques naturels et industriels, des reconquêtes qualitatives de sols, restauration des milieux et des continuités écologiques, dans l'emprise patrimoniale du Bourg Castral.

La zone Nj correspond aux grands parcs publics, naturels et urbains.

La zone Njp correspond aux grands parcs publics, naturels et urbains, dans l'emprise patrimoniale du Bourg Castral.

La zone Nd correspond au site existant de la déchetterie.

La zone Nh, correspondant à l'urbanisation sous forme de hameaux hors périmètre du bourg, aussi bien sur le Vieux Conches, que sur Valeuil. Sur ces secteurs, aucun renforcement de l'urbanisation n'est prévu, seules les extensions sont autorisées.

La zone NL, est une zone naturelle à caractère d'équipements sportifs et de loisirs de pleins airs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Secteur N, Nj, Nd, Np, NJp :

2.1 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.

2.2 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.

2.3 - Le comblement des mares est interdit et toute construction est interdite à moins de 10 mètres des berges.

2.4 - Les habitations situées dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996 doivent faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement).

2.5 - Dans le secteur à risque d'inondations, les constructions ou extensions de constructions existantes doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations dés lors qu'il existe. En l'absence de PPRI, le Niveau de seuil du RDC doit être compris entre 80cm et 1m50 par rapport au terrain initial.

2.6 - Dans le périmètre du lit majeur du Rouloir localisé au règlement graphique (plan de zonage), les sous-sols sont interdits.

2.7 - Dans les zones humides localisées au règlement graphique (plan de zonage), toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite.

2.8 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :

- Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

- Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
- Les changements de destination sont interdits.

Secteur N, Np :

2.9 - Les constructions existantes à vocation d'habitation peuvent faire l'objet d'extension à hauteur de 30% de la surface d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, de la construction existante et dans la limite de 50m2 supplémentaires.

2.10 - Les annexes des constructions existantes à vocation d'habitation, sont autorisées sous réserve :
- d'être implanté à 10 mètres maximum de la construction principale
- d'avoir une surface maximale de 50m2
- d'être bâti sur un seul niveau

2.11 - Toutes les constructions dans les cœurs d'ilots vert recensés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'Urbanisme

Secteur Nj, Njp :

2.12 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.13 - Les constructions annexes dans le cadre de l'accueil du public et des activités de services publics existantes.

Secteur Nd :

2.14 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.15 - Toutes les constructions et annexes nécessaires à la collecte, à l'accueil du public pour les apports volontaires de déchets, à l'accueil du personnel travaillant sur le site de la déchetterie au stockage et au traitement des déchets, usine de méthanisation…….

Secteur Nh :

2.16 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.17 - Les extensions de constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol existante et avec une surface maximale de 100m2 d'emprise au sol.

2.18 – Les extensions de constructions à usage d'activités dans la limite de 10% de la surface au sol existante et avec une surface maximale de 30m2 d'emprise au sol et dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

2.19- Les bâtiments annexes des constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisés avec une implantation à 30 mètres maximum de la construction principale à vocation d'habitat, sur un seul niveau et dans la limite de 50m2 hors piscine.

2.20 - Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 20m2 pour les habitations.

2.21 - Les exhaussements et affouillements de sol , à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'il soient rendus nécessaires pour la recherche et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.22 - Toutes constructions dans les cœurs d'ilots vert recensés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'Urbanisme

2.23 - Dans le secteur à risque d'inondations, les constructions ou extensions de constructions existantes doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations dés lors qu'il existe. En l'absence de PPRI, le Niveau de seuil du RDC doit être compris entre 80cm et 1m50 par rapport au terrain initial.

2.24 - Dans le périmètre du lit majeur du Rouloir localisé au règlement graphique (plan de zonage), les sous-sols sont interdits.

Secteur NL :

2.25 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.26 - Les constructions annexes dans le cadre des activités sportives de pleins airs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone N - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les RD 830, 840, 61, 140.

Les circuits de randonnées et chemins reportés aux plans de zonage, devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

ARTICLE 4 zone N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

ARTICLE 5 zone N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 6 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul

Les extensions des constructions existantes et les bâtiments annexes à la construction sont implantés soit en limites soit en recul des voies et emprises publiques.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux (d=h/2) sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

Secteur Nh :

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD840 et de la RD140.

ARTICLE 7 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul.

Les extensions de constructions existantes à vocation d'habitat, et leurs annexes lorsqu'elles sont implantées en recul des limites séparatives, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux sans être inférieure à 5 mètres.

Secteur N, Nj, Nd, Np, Njp:

Dans le cas d'extension de constructions existantes, ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

Secteur Nh :

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour objet d'accentuer la situation (conservé un recul identique à l'existant).

Les piscines enterrées, les limites du bassin doivent être implantées à 3 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

ARTICLE 8 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments annexes des constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisés avec une implantation à 30 mètres maximum de la construction principale à vocation d'habitat.

ARTICLE 9 zone N - EMPRISE AU SOL

Secteur N, Nj, Nd, NL, Np, Njp :

L'emprise au sol des constructions existantes à vocation d'habitat, et ses annexes ne peut excéder 10% de la surface du terrain objet de la demande.

Secteur Nh :

L'emprise au sol des extensions, à vocation d'habitat et des annexes **(**exclus les abris de jardins, et les piscines) ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande dans la limite de 100m2 d'emprise au sol supplémentaire.

L'emprise au sol des extensions, à usage d'activités ne peut excéder 10% de la surface du terrain objet de la demande dans la limite de 30m2 d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE 10 zone N - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitat ne peuvent excéder :
- Lorsque la toiture est à pente, la hauteur du faîtage de la construction existante.
- Lorsque la toiture est terrasse, l'acrotère ne peut dépasser de plus de 1 mètre la hauteur de l'égout de la toiture existante.

La hauteur des annexes à la construction existante à vocation d'habitat. :
- Lorsque la toiture est à pente, la hauteur du faîtage est au maximum 7m par rapport au terrain initial.
- Lorsque la toiture est terrasse, l'acrotère est au maximum à 4m par rapport au terrain initial.
- Les constructions nouvelles à vocation d'équipements publics et leurs extensions dérogent à la règle.

ARTICLE 11 zone N - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelques natures qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Secteur Nh :

LES FACADES :

- Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).

- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage.

- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence…) sont interdites.

- Les bardages doivent être non brillants quelle que soit la teinte.

- Les pignons pourront être traités en ardoises, bardages bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre minimum de 55 tuiles au m2, ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.

- Les isolations par l'extérieur sont autorisées. Sur la façade principale donnant sur rue, les isolations par l'extérieur sont autorisées à la condition d'être habillées par des matériaux reprenant les caractéristiques de la dite façade.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés :

    - par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté (les faux joins de pierres ne sont pas autorisés).

    - un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.

- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum.

- La pente des toitures à plusieurs pentes est minimum de 35 degrés excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.

- Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes des habitations avec une pente minimum de 15% .

- Les toitures terrasses sont autorisées.

- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :

    - en ardoise naturelle (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
    - en tuile mécanique ou plate non vernissée à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 20 tuiles de teinte brun à rouge, la tuile noire est autorisée (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
    - La tuile claire, jaune, champagne… est interdite (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
    - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
    - en bac acier non brillant et de teinte sombre, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage autres que d'habitation.
    - en zinc.

- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :

    - Toitures végétalisées.
    - Toitures accessibles,
    - Toitures avec étanchéité non accessibles

- Les percements en toiture sont :

    - Des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture, la construction qui les porte ou que les encadrement des autres ouvertures.
    - Des fenêtres de toit (Velux).

LES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée ou en imitation pierre, sont interdits dés lors qu'elles donnent sur rue.

Entre voisin, la clôture pourra être minérale, panneau de bois, murs en parpaing enduit dans la même teinte que la construction principale avec un chapeau en béton ou en brique de même couleur que celle existante sur la construction principale.

Les matériaux pleins ou creux prévus pour être enduits, ne doivent pas être laissés apparents et doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures identifiées au titre du L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis et font l'objet d'une déclaration préalable à tout travaux.

Les clôtures donnant sur la zone N et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passage de la petite faune.

Lorsque la clôture comporte une haie, elle sera obligatoirement végétale et non synthétique.

LES VERANDAS :

- Elles doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11.
- Les vérandas pourront être en matériaux translucides ou opaques ou en produits verriers.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

LES ABRIS DE JARDIN :

Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière, avec une surface maximale de 20m2 et ils seront de type préfabriqués, en métal, bois…

ARTICLE 12 zone N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement seront constituées pour 50% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) : 1 place pour 4 personnes.

ARTICLE 13 zone N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable. Leur remplacement sera obligatoire

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Secteur N, Nj, Nd, Np, Njp :

Pour toutes extensions des constructions existantes à vocation d'habitation et ses bâtiments annexes, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 70% de la surface de la propriété.

Secteur Nh :

Pour toutes extensions de constructions existantes à vocation d'habitation et ses bâtiments annexes, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.

SECTION III – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone N - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur…..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés….

ARTICLE 15 zone N – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

A1-ANNEXES PAYSAGERES

CONNAITRE POUR AGIR 1/4

Planter des haies champêtres : un geste écocitoyen

Les haies les plus intéressantes sur le plan environnemental sont celles – qualifiées de « champêtres » – qui appartiennent au paysage agricole, largement avant celles qui participent au cadre de vie périurbain. Or, le paysage rural a vu, en quelques décennies, s'amenuiser considérablement son linéaire de haies. En moins de 50 ans, le pays de Caux, par exemple, a perdu environ 75 % de ses haies, avec pour conséquence principale l'aggravation des phénomènes de ruissellement. Des bocages comme celui du pays de Bray ou du Lieuvin se transforment peu à peu en plaines de culture sans que les conséquences de cette ouverture du paysage soient mesurées.



Une infrastructure écologique et paysagère.

Le problème ne se pose pas à l'échelon de l'individu qui aura fait disparaître quelques centaines de mètres de haies sur son exploitation, mais plutôt à l'échelle du territoire, du fait du cumul des effets. Chaque citoyen est donc concerné. Régulièrement, des association et des écoles participent à des plantations d'intérêt général. Certains propriétaires et exploitants agricoles prennent également l'initiative de planter. Malgré cela, en Haute-Normandie, on continue, hélas, de détruire plus de haies sur les terres agricoles qu'on n'en replante. On connaît pourtant depuis plus de vingt ans les bienfaits à attendre de ces infrastructures écologiques et paysagères.

Les fonctions des haies

• **Maîtrise du ruissellement pluvial et conservation des sols** : favorisant l'infiltration de l'eau grâce à leurs racines, et l'évapotranspiration grâce à leur feuillage, les haies contribuent à diminuer et freiner les ruissellements. Elles protègent également les sols contre l'érosion. Leur rôle est particulièrement important sur les pentes, notamment pour la stabilisation des « picanes ». Elles peuvent être utilement associées à de petits fossés.

• **Prévention des catastrophes naturelles** : la prévention des inondations par coulées boueuses pourrait être nettement améliorée par la création d'un nouveau bocage, créateur de surfaces de rétention pour l'eau de ruissellement au niveau de chaque parcelle.

• **Brise-vent** : les haies protègent contre les bourrasques (bâtiments, vergers, cultures, bétail...) sur une longueur égale à 20 fois leur hauteur. En été, elles limitent de surcroît l'évaporation et apportent une certaine fraîcheur atmosphérique.

• **Confinement des pollutions** : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement. Elles limitent la diffusion des aérosols issus des traitements phytosanitaires.

• **Production de bois d'œuvre** : valeurs sûres (chêne par exemple), orme résistant à la graphiose, essences de pleine lumière (sorbiers et alisiers).

• **Production de bois de chauffage** : dans une perspective de production durable d'énergie à l'horizon de quelques décennies, l'investissement dans des plantations massives, non forestières, à vocation énergétique semble opportun.

Exemple

Sur la base du parcellaire agricole actuel, 1 km² de territoire serait à même de porter 6 km de haies environ dans le pays de Caux central ou les plaines de l'Eure. Le bois produit sur une rotation de 15 ans équivaudrait alors au combustible nécessaire pour chauffer pendant 6 mois 3 maisons de 100 m² bien isolées ou un bâtiment de 300 m². A l'échelle de la région le potentiel est d'environ 24 000 foyers chauffés en totalité.



Exemple de parcellaire sur 1 km². Les limites pourraient être plantées de haies.

• **Protection des cours d'eau** : en retenant une partie des ruissellements et des pollutions qui leur sont associées, les haies peuvent contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau.

• **Sauvegarde de la biodiversité** : les haies constituent d'indispensables refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales. Elles forment des « corridors écologiques » permettant les déplacements de certaines espèces et le brassage génétique des populations.

CONNAITRE POUR AGIR 2/4

• **Intérêt cynégétique** : perdrix grise, lièvre, pigeon ramier et autres espèces gibiers recherchent gîte et nourriture dans les haies.
• **Amélioration du cadre de vie** : les haies champêtres ont une incontestable qualité paysagère.

On voit que la haie est parfaitement à même de « payer sa place » dans l'espace rural. Mieux : la plantation d'importants linéaires de haies est une impérieuse nécessité pour le XXIe siècle si l'on veut construire un paysage d'intérêt général aux multiples fonctions.

Créer sa pépinière

Si les subventions à la plantation de haie peuvent être incitatives, elles limitent souvent l'engagement de l'écocitoyen, par exemple en imposant une longueur minimale de plantation. Il est possible de s'en affranchir en produisant soi-même les plants. A raison d'un pied tous les 0,40 m, une parcelle de seulement 400 m2 peut produire 2 500 sujets. La plantation d'arbres de trois ans permet de faire face à la forte concurrence des mauvaises herbes.

Il existe différents types de haies traditionnelles adaptés à tous les pays et paysages de la Haute-Normandie. Pourquoi ne pas s'en inspirer pour ces nouvelles plantations ?



Les haies champêtres participent à notre cadre de vie.

Les haies traditionnelles de Haute Normandie

1 Haie de haut jet
Typique de la cour-masure cauchoise, elle ne comporte qu'une seule strate (celle des grands arbres) et se compose en général de hêtres ou de chênes. Elle avait, lors de sa création au XIXe siècle, une fonction ornementale, aujourd'hui complétée par celle de brise-vent. Sa restauration est problématique. Replanter en chênes présente l'avantage de ne pas nécessiter la reconstruction d'un talus, et pose moins de problèmes d'ombrage et de litière. La croissance peut être rapide si le sol est bien préparé. Des arbustes s'installent spontanément entre les arbres plantés, mais un « bourrage » peut être réalisé.



2 Haie libre
L'apanage des régions de bocage, mais aussi de la cour-masure originelle, non entourée de fossés. Sa composition « multistrates » peut être très diversifiée, tant par la structure que par le nombre d'essences : elle n'en présente que plus d'intérêt. Elle a une fonction de clôture et d'obstacle au ruissellement – notamment sur les « picanes » –, mais peut également fournir du bois.



3 Haie de têtards
Représentative du bocage de fond de vallée et de certains espaces semi-bocagers de plateaux. Le saule blanc, le frêne et le chêne se prêtent au traitement en têtard. Elle a essentiellement une fonction de clôture et de production de bois de chauffage. Des arbustes la garnissent spontanément. Les arbres têtards – même vieux, même morts – constituent une véritable richesse paysagère et biologique. Ils servent d'abris à une faune cavernicole rarissime – chouette chevêche, moineau friquet, etc. – qu'il contribuent donc à sauvegarder.

4 Haie basse
C'est, à l'origine, la haie de clôture défensive des régions semi-bocagères et des cours plantées ou bâties dans la plupart des villages et hameaux. L'aubépine en constitue l'élément de base, associée à d'autres essences qui supportent une taille régulière : hêtre, charme, houx, fusain, érable champêtre, buis, noisetier…





CONNAITRE POUR AGIR 3/4

Vrai ou faux ?

Les haies sont l'apanage des régions de prairies.
FAUX. En Grande-Bretagne, la création d'un nouveau bocage autour de parcelles élargies suite à une révolution agricole qui a précédé d'au moins cent ans la nôtre concerne aussi bien la prairie permanente que les labours.

Les haies créent une ombre préjudiciable.
VRAI... ET FAUX. Les haies de haut jet, surtout si on laisse les basses branches se développer, causent une ombre dommageable à la végétation basse voisine. Un élagage de la base du houppier est donc nécessaire. En revanche, par son effet brise-vent, la haie permet une meilleure croissance de l'herbe ou des cultures sur l'ensemble de la parcelle à une saison où le soleil est haut dans le ciel. Ce qui aurait pu être vrai sur les petites parcelles de jadis, si on n'avait pas régulièrement émondé les arbres, ne l'est plus aujourd'hui.

Les haies favorisent les animaux ravageurs.
FAUX. Si les haies abritent parfois les plantes-hôtes secondaires de quelques insectes ravageurs des cultures – protégées de toutes façons par des traitements –, elles constituent surtout un refuge pour de multiples auxiliaires de l'agriculture : insectes pollinisateurs, rapaces prédateurs des campagnols, etc.
Les haies gênent les travaux agricoles.
VRAI. Incontestablement, les haies perturbent la trajectoire des engins – notamment les rampes de pulvérisateurs – aux angles des parcelles et contraignent à une manœuvre supplémentaire, lors du premier tour de champ. Compte tenu de la taille des parcelles, cette contrainte est toutefois minime.

Les haies coûtent cher.
VRAI... ET FAUX. La création d'une haie est un investissement à long terme, qui peut se planifier en tranches successives. Le coût du temps passé est incontestablement élevé, d'autant plus que la haie est maintenant déconnectée de la production agricole. Mais il peut y avoir de grandes différences selon qu'on fait ou non appel à une entreprise extérieure, qu'on crée une haie de haut jet sur talus ou une simple haie de charmilles taillées. Le coût des plants peut être minime si l'on s'adresse à un pépiniériste spécialisé dans les essences de reboisement, voire quasi nul si l'on cultive sa propre pépinière. Quant aux matériaux de couverture du sol (plastique, paillettes de lin, etc.) – maintenant largement employés –, ils ne sont pas indispensables. Il suffit de préparer convenablement le sol et, par la suite, de remplacer les quelques sujets qui auraient mal repris.
Excepté la haie basse – dont les linéaires sont rarement importants –, les haies ne demandent qu'un entretien limité. Durant les 5 années qui suivent la plantation, il est nécessaire de faucher, au moins une fois par an, entre les arbres. La plantation sur plastique ne dispense pas de sarcler les plantes « agressives » comme les rumex et les chardons. Ensuite, la densité des plantations conduit à un auto-entretien des strates inférieures. Au bout de quinze ou vingt ans, un élagage peut être éventuellement pratiqué. Les systèmes à disques offrent aujourd'hui le meilleur résultat (propreté des coupes, rapidité de travail) au meilleur prix (5 F/ml par face).









De haut en bas : aubépine, cornouiller sanguin, sycomore (avec aubépine), fusain.

CONNAITRE POUR AGIR 4/4

Arbres et arbustes champêtres de Haute-Normandie

Arbres

Espèces	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Alisier blanc	X		X		X					X	X	X	
Alisier de Fontainebleau			X		X			X		X	X	X	
Alisier torminal	X		X	X	X	X		X		X	X	X	
Bouleau pubescent	X	X	X	X	X	X	X	X			X		
Bouleau verruqueux	X	X	X	X	X	X	X	X			X		
Cerisier acide			X	X	X	X		X		X	X	X	X
Cerisier de Sainte-Lucie			X		X			X			X	X	
Charme	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
Châtaignier	X	X	X	X	X	X				X	X	X	X
Chêne chevelu			X		X			X	X	X	X	X	
Chêne pubescent			X		X	X		X			X	X	
Chêne rouvre	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	
Cormier	X	X		X	X	X				X	X	X	X
Coudrier (noisetier)	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Erable champêtre	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
Erable plane			X		X			X	X		X		
Erable sycomore	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
Frêne à fleurs			X				X		X	X	X		
Frêne commun	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Hêtre	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Marronnier	X	X	X	X	X	X	X						
Merisier	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X
Noyer	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X
Orme champêtre	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		
Orme de montagne	X	X	X	X		X	X			X	X		
Orme lisse	X	X	X	X	X		X	X		X	X		
Poirier commun			X		X			X		X	X	X	X
Pommier sauvage			X		X			X			X	X	X
Prunier myrobolan			X				X			X	X	X	X
Robinier faux acacia	X	X	X	X	X	X		X			X	X	X
Sapin pectiné			X		X			X		X	X	X	
Saule blanc	X	X	X	X	X		X		X		X	X	
Saule fragile	X	X	X	X	X		X				X	X	
Sorbier des oiseleurs		X					X			X	X	X	
Tilleul à grandes feuilles	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Tilleul à petites feuilles	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Tremble	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	

Arbustes

Espèces	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Alaterne			X					X				X	
Amélanchier			X		X			X				X	
Aubépine épineuse	X	X	X	X	X	X	X	X				X	
Aubépine monogyne	X	X	X	X	X	X	X	X				X	
Baguenaudier					X			X				X	
Bourdaine	X	X	X	X	X	X						X	
Buis	X	X	X	X	X			X		X			
Camérisier à balai					X			X				X	
Cornouiller mâle	X	X	X	X	X		X	X	X			X	X
Cornouiller sanguin	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	
Cytise	X	X	X		X			X					
Epine-vinette			X		X			X				X	
Faux-pistachier			X					X					
Fusain d'Europe	X	X	X	X	X		X	X					
Houx	X	X	X	X	X	X	X					X	
Néflier	X	X	X	X	X	X		X				X	X
Nerprun purgatif	X	X	X	X	X		X	X				X	
Prunellier	X	X	X	X	X			X				X	X
Saule des vanniers	X	X	X	X	X		X			X	X		
Sureau noir	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X
Troène	X	X	X	X	X			X				X	
Viorne lantane	X	X	X	X	X			X				X	
Viorne obier	X	X	X	X	X		X	X				X	

Pays
1. Pays de Caux, Roumois, Entre-Caux-et-Vexin
2. Pays de Bray
3. Vallée de Seine
4. Lieuvin, pays d'Ouche
5. Plaines du département de l'Eure

Situation
6. Plateau
7. Fond de vallée
8. Coteau

Rôles
9. Rôle environnemental (brise-vent, régulation hydrique, protection des sols)
10. Production de bois d'œuvre
11. Production de bois de chauffage et de bois d'œuvre d'usage secondaire
12. Rôle écologique
13. Production de fruits

" Connaître pour agir " est une publication de l'Agence régionale de l'environnement de Haute-Normandie,
Cloître des Pénitents,
8, allée Daniel-Lavallée, 76000 Rouen.
http://www.arehn.asso.fr - arehn@wanadoo.fr
Textes : J. Chaib AREHN
Photos : J.-P. Thorez / AREHN
© AREHN, 2004. Reproduction, même partielle, interdite sans autorisation de l'éditeur.

A- Dispositions applicables concernant les essences employées dans l'aménagement des espaces végétalisés, cités à l'article 11 et 13 des règlements des zones UP, UA, UB, UE, UZ, AUb, AUz et N :

- Tilleul - Saule pleureur - Saule Blanc - Bouleau verruqueux - Frêne commun - Acacia - Chêne Pédonculé - Chêne Sessile - Houx commun - Hêtre commun - Erable Sycomore - Erable Champêtre - Merisier - Châtaignier commun - Charme commun - Cormier - Noyer - Tilleul - Peupliers	Réparti à raison de 30% maximum pour une seule essence

Vergers :

- Cerisier (Napoléon, Guigne Président Rivière)
- Pommiers (Belle fille Normande, Reinette, Clochard)
- Poiriers (Colette, Conférence)

B- Dispositions applicables concernant la composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales cités à l'article 11 et 13 des règlements des zones UP, UA, UB, UE, UZ, AUb, AUz et N :

- Noisetier commun - Bourdaine - Sureau - Lilas - Houx - Aubépine monogyne - Ajonc - Charmille - Prunellier - troène commun - Cornouiller blanc, sanguin - Fusain 'bonnet de prêtre' - Fusain d'Europe - chèvrefeuille commun - Clématite - Vigne vierge	Réparti à raison de 20% maximum pour une seule essence Et de minimum 4 variétés dans un même linéaire de haie

POUR LES PLANTATIONS DE HAIES : Les essences employées et plantées, si possible en quinconce, espacées de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs, doivent se composer de minimum 4 essences et être réparti à raison de 20% maximum pour une seule essence.

Il est préconisé de mélanger des plants à feuilles persistantes aux autres plants, afin d'assurer une intimité dans les jardins même en période automnale et hivernale.

C- Rappels règlementaires des distances et hauteur de plantations.

GENERALITES :

En l'absence d'arrêté communaux ou autres, le Code Civil s'applique (article 671 , 672) :

- Arbre ou arbuste d'une hauteur inférieure à 2 mètres à l'âge adulte, doivent être plantés à une distance de 50 cm de la limite de propriété (terrain voisin)
- Arbre et arbuste d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété (clôture).

Ces règles ne s'appliquent pas aux plantes palissées :

- s'il existe un mur de séparation mitoyen, chacun est libre d'y adosser un arbre en espalier ou une grimpante pourvu que ces derniers ne dépassent pas la crête du mur en question.
- si le mur est privatif, seul le propriétaire peut planter en espalier...

Mesurer la distance :

Terrains nus

- La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre.
- La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre, jusqu'à la pointe.

En présence d'un mur

- Mur mitoyen, la distance est mesurée à partir du milieu du mur.
- Mur appartenant au voisin, distance à partir de la face du mur qui donne chez vous.
- Mur vous appartenant, distance à partir de la face du mur orienté vers le voisin.

Une haie mitoyenne

Il n'est pas rare que 2 maisons soient séparées par une haie plantée exactement à la limite des 2 propriétés.
Une telle haie est dite mitoyenne, et elle vous appartient seulement pour moitié ! Aussi, avant de la tailler, il vous faut disposer de l'accord du voisin et dans ce sens, mieux vaut un document écrit qu'un simple accord verbal... A noter, notamment si la haie est longue et haute (!) : la loi prévoit également un partage des frais.

Tailler racines et branches

Racines

Le droit de recépage autorise le propriétaire d'un terrain à couper lui-même les racines des arbres du propriétaire voisin qui avancent sur son terrain. Ce droit est acquis même si les distances règlementaires de tailles sont respectées. Si vous êtes en pareille situation, prévenir votre voisin avant d'agir est préférable : la suppression d'une ou plusieurs racines peut provoquer le dépérissement du végétal concerné.

Branche

Le propriétaire d'un terrain n'a pas le droit de couper lui-même les branches des arbres du propriétaires voisins qui dépasseraient sur sa propriété. Pour cela, il a besoin de son accord. En revanche, il a le droit absolu d'exiger qu'elles soient coupées au niveau de la limite séparatrice... Et c'est alors à vous de vous mettre en règle.

LES PLANTATIONS LE LONG DES VOIES PUBLIQUES :

Elles dépendent des arrêtés communaux ou préfectoraux. L'entretien est à la charge du propriétaire riverain, dont la responsabilité est engagée en cas d'accident.

En bordure d'un chemin rural ou vicinal

La limitation peut être fixée par le Maire ou par les usages locaux. Si rien n'est prévu, vous êtes libre de planter en limite, à condition de respecter la visibilité et d'élaguer régulièrement les plantations. - article 18 du décret du 18 septembre 1969. **Article R161-22 du code rural :** Les plantations d'arbres et de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sans conditions de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage

prévues à l'article R.161- 24. Toutefois, dans un souci de sûreté et de commodité du passage, le maire peut, par arrêté, désigner les chemins commune le long desquels les plantations devront être placées à des distances au plus égales à celles prévues les voies communales. **Article R161-23 du code rural :** Les plantations privées existant dans l'emprise du chemin peuvent être conservées lorsqu'elles ne troublent sûreté ou la commodité du passage ; elles ne peuvent en aucun cas être renouvelées. Lorsque la viabilité du chemin rend nécessaire leur destruction, les propriétaires sont mis en demeure, par arrêté maire, d'avoir à les enlever dans un délai déterminé. Si les plantations ont plus de trente ans d'âge, le droit des propriétaires se résout en une indemnité qui est réglée l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation. **Article R161-24 du code rural :** Les branches et racines des arbres qui avancent sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, diligence des propriétaires ou exploitants, dans des conditions qui sauvegardent la sûreté et la commodité passage ainsi que la conservation du chemin. Les haies doivent être conduites à l'aplomb de la limite des chemins ruraux. Dans le cas où les propriétaires riverains négligeraient de se conformer à ces prescriptions, les travaux d'élagage peuvent être effectués d'office par la commune, à leurs frais, après une mise en demeure restée sans résultat.

Dans les virages.

Côté intérieur, les arbres plantés à moins de 4 m du bord ne doivent pas dépasser 3m de hauteur, sur une longueur de 30 m de chaque côté de la courbe. Article de référence sur les plantations art.671, s'il n'y a pas d'usages locaux.

Chemin départemental ou une voie communale

Un retrait minimum de 0.50m à partir de l'alignement.

Route nationale ou départementale distance imposées.

Sauf arrêté préfectoral ou règlement de voirie :
- 6 m pour les arbres
- 2 m pour les haies.

Terrain communal (non loué), cours d'eau (non navigable)

- aucune limitation de distance.

Cours d'eau navigable - du côté du chemin de halage : 9,75 m. - du côté du marchepied : 3,25 m.

Ligne de chemin de fer - 6 m pour les arbres - 2 m pour les haies.

A un carrefour

- Les arbres ne doivent pas dépasser la hauteur de 3 m dans un rayon de 50 m à partir du centre du carrefour.
- Les haies ne doivent pas dépasser la hauteur de 1 m par rapport au niveau de la chaussée et sur une longueur de 50 m à partir du centre du carrefour.

Dans un virage

- Les arbres à moins de 4 m du bord ne peuvent dépasser la hauteur de 3 m sur une longueur de 30 m des deux côtés de la courbe.

Servitude de visibilité Article L114-1 code de la voire routière :

Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité. **Article L114-2code de la voire routière :** Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas : - L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement prévu à l'article L. 114-3 - L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement - Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes

Plantations d'arbres ou de haies vives en bordure de chemin rural Article D161-22du code rural :

Les plantations d'arbres et de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sans conditions de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage prévues à l'article D. 161-24. Toutefois, dans un souci de sûreté et de commodité du passage, le maire peut, par arrêté, désigner les chemins de sa commune le long desquels les plantations devront être placées à des distances au plus égales à celles prévues pour les voies communales. **Article D161-23du code rural :** Les plantations privées existant dans l'emprise du chemin peuvent être conservées lorsqu'elles ne troublent pas la sûreté ou la commodité du passage ; elles ne peuvent en aucun cas être renouvelées. Lorsque la viabilité du chemin rend nécessaire leur destruction, les propriétaires sont mis en demeure, par arrêté du maire, d'avoir à les enlever dans un délai déterminé. Si les plantations ont plus de trente ans d'âge, le droit des

propriétaires se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation. **Article D161-24du code rural :** Les branches et racines des arbres qui avancent sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, à la diligence des propriétaires ou exploitants, dans des conditions qui sauvegardent la sûreté et la commodité du passage ainsi que la conservation du chemin. Les haies doivent être conduites à l'aplomb de la limite des chemins ruraux. Dans le cas où les propriétaires riverains négligeraient de se conformer à ces prescriptions, les travaux d'élagage peuvent être effectués d'office par la commune, à leurs frais, après une mise en demeure restée sans résultat.

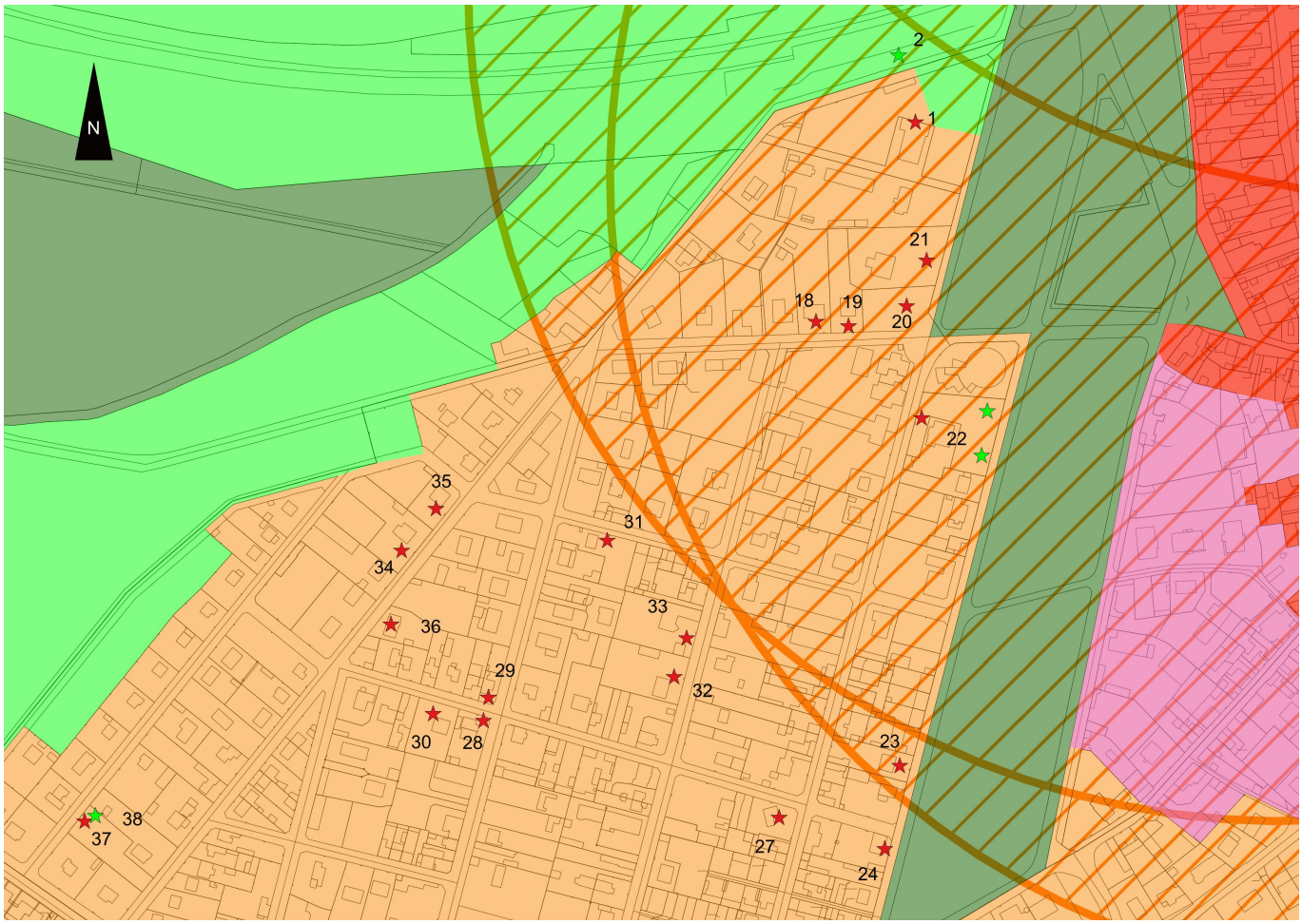
En présence de ligne EDF

Prévoir large pour ne pas avoir de problème : Toute plantation doit être au minimum à 3 m d'un pylône ou d'une ligne électrique qui longe la voie publique si l'arbre ne dépasse pas 7 m. Au delà de cette taille, rajouter 1 m de retrait par mètre de hauteur d'arbre supplémentaire. Si la ligne est sur la voie publique, l'élagage est à votre charge. Si la ligne traverse votre propriété, c'est à EDF de l'effectuer à sa charge.

A2-ANNEXES :
Éléments architecturaux à préserver au titre du L 151-19 et du Code de l'Urbanisme

Eléments naturels à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

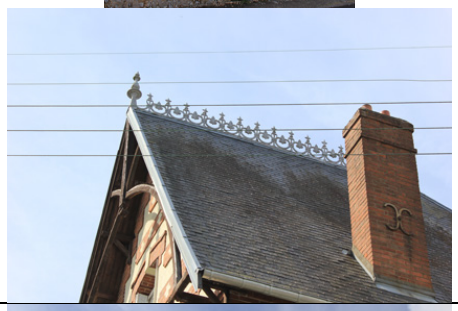
Cette liste est exhaustive. Aucun élément n'a été volontairement recensé sur les propriétés communales (la collectivité garantissant la préservation) ni sur les secteurs soumis à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (sauf exception).

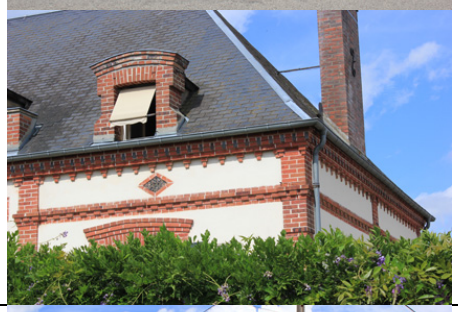


N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
1	AE 220 2 avenue du Bois de Rome (périmètre ABF)	  	Préservation de la totalité de la construction principale, hors menuiserie Préservation des piliers et murs de clôture y compris les barreaudages en totalité Préservation de la haie de tilleul.
2	AB 321 Rue Olry Roederer (périmètre ABF)		Préservation haie de Charmilles
18	AE 302 4 rue de la Forge (périmètre ABF)		Préservation des barreaudages en fer forgé de la clôture (hors panneaux occultants pleins)
19	AE 303 4 rue de la Forge (périmètre ABF)		

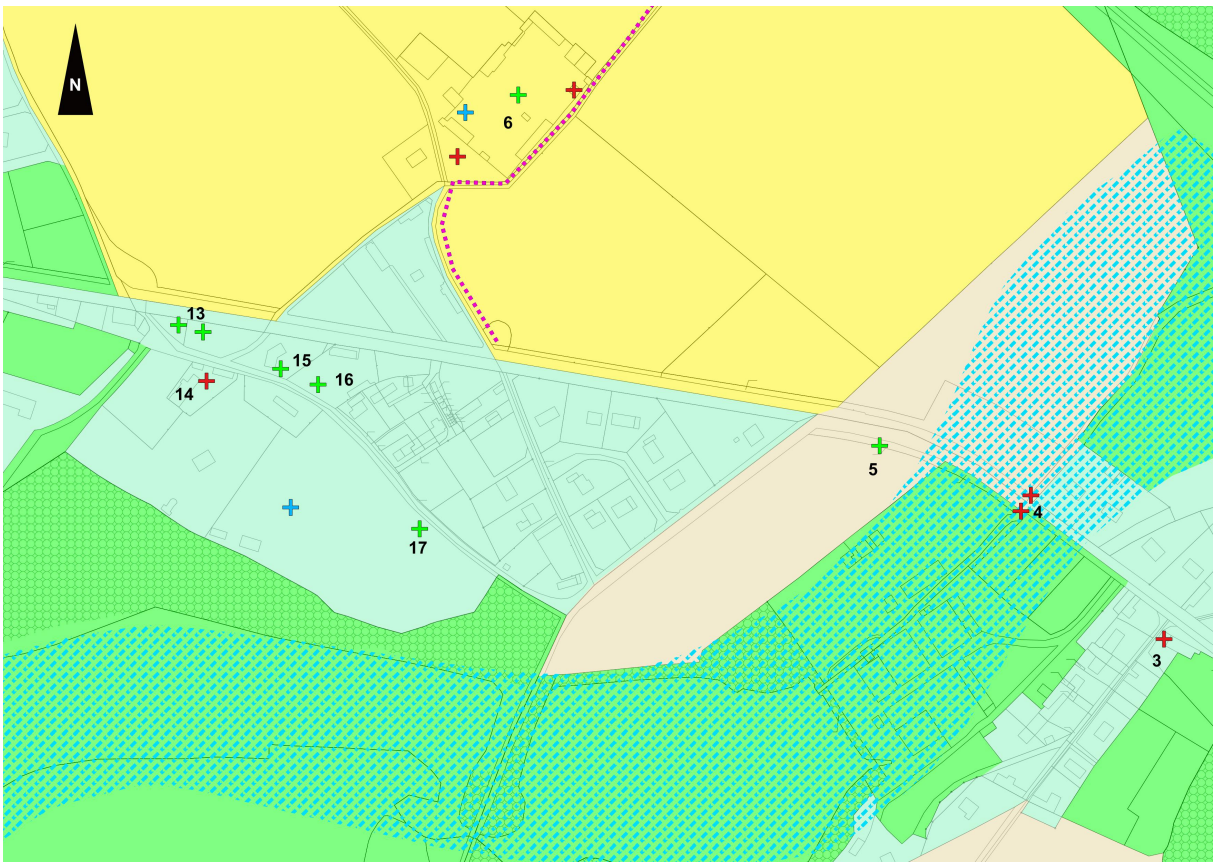
20-21	AE 304-305 6 avenue du Bois de Rome (périmètre ABF)	 	Préservation des barreaudages en fer forgé de la clôture (hors panneaux occultants pleins) Préservation du Portail dans son ensemble (hors panneaux occultants pleins)
22	AE 214 2 Avenue du Bosc Tenney (périmètre ABF)	  	Préservation du mur de clôture en silex bauge et du mur du bâtiment annexe donnant sur la rue Jules Ferry. Préservation du mur de clôture et des barreaudage fer forgé, y compris portail. Préservation du Tilleul et du Hêtre roux

23	AE 140 20 Avenue du Bosc Tenney (périmètre ABF)	  	Préservation de la totalité de la clôture sur rue. Comprenant, les 4 piliers en briques, les murets de soubassement de silex et de briques, les deux portillons et le portail en fer forgé, y compris barreaudage en fer forgé au dessus des murets de clôture.
24	AE 135 24 Avenue du Bosc Tenney		Préservation de la totalité des barreaudages en fer forgé de la clôture y compris le portillon piéton à deux vantaux et les deux piliers de briques.
28	AE 53 19 Avenue de la République		Préservation des barreaudages en fer forgé, y compris portillons. Aucune préservation sur les murets de clôtures.
29	AE 374 16 Rue de la République		Préservation des barreaudages en fer forgé, y compris portillons. Aucune préservation sur les murets de clôtures.

27	AE 411 5 rue de la République	  	Préservation propriété dans sa totalité, y compris mur de clôture pleins et barreaudage en fer forgé, ainsi que sur toiture le faîtage avec son ornement en zinc.
30	AE 52 21 Rue de la République	 	Préservation des barreaudages en fer forgé, y compris portail. Aucune préservation sur les murets de clôtures.

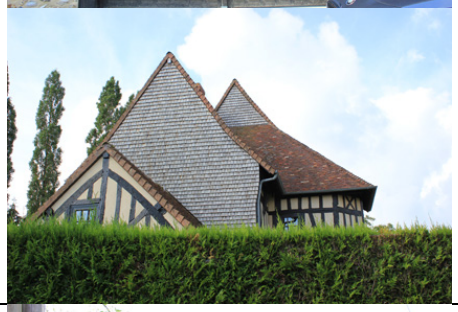
31	AE 282 3 Rue Jean Moulin	 	Préservation du mur de clôture uniquement sur la partie constitué de Bauge et de silex.
32	AE 166 8 Rue Godefroy de Bouillon	  	Préservation de la totalité de propriété (hors bâtiment annexe) comprenant, façade, clôture : muret et barreaudage en fer Forgé, piliers de briques, portail et portillons
33	AE 174 6 Rue Godefroy de Bouillon		Préservation du mur en silex et piliers de briques dans la continuité de la propriété voisine.

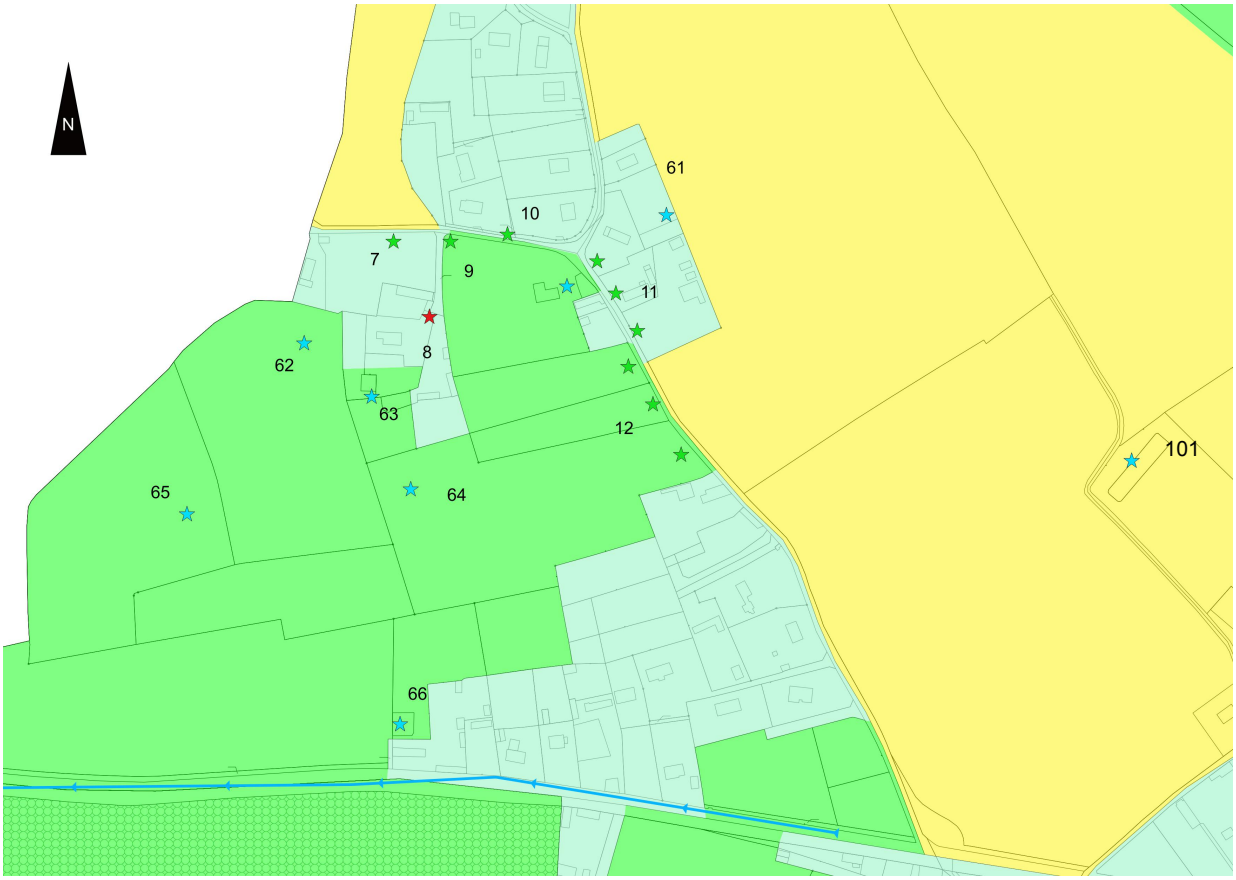
34	AE 17 22 rue Olry Roederer	 	Préservation des barreaudages en fer forgé, y compris portillons et portail en fer forgé et murets.
35	AE 16 20 rue Olry Roederer		Préservation des barreaudages en fer forgé, y compris portillons. Aucune préservation sur les murets de clôtures.
36	AE 399 19 rue Olry Roederer		Préservation de la construction principale et des façades sur rue, y compris pergola en béton.
37-38	AE 30 44 rue Olry Roederer		Préservation du mur de clôture en silex, piliers en brique et chêne donnant sur la rue Pasteur



N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
3	AB 306 2 Route de Bernay		Préservation du mur de clôture et des piliers de silex, moellons et bauge, totalité des existants.
4	Pont route de Bernay	 	Préservation des gardes corps en ferronnerie d'Art du pont, faisant partie de la production de la Forge de Conches

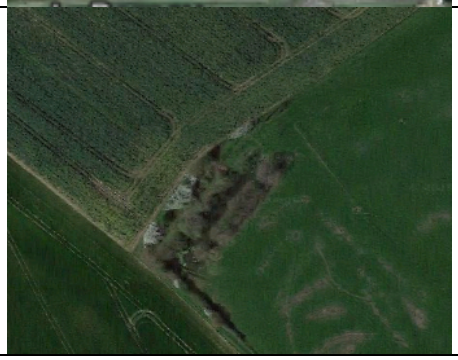
5	AB 289 Route de Bernay « les Vauxgoins »		Préservation de la haie vive bocagère
6	ZA 21 Le vieux Conches – Ferme		
			Préservation de l'entrée, mur de clôture, en brique, moellons, murs de bauge, portillons, pilier et bâtiment annexe (mur en continuité du pilier de briques) Préservation de la Tour dans sa totalité
			Préservation de la Mare Préservation de la haie de tilleul.
13	ZA 233-234 La Balivière		Préservation de la Haie vive dans sa totalité au pourtour du terrain de tennis.

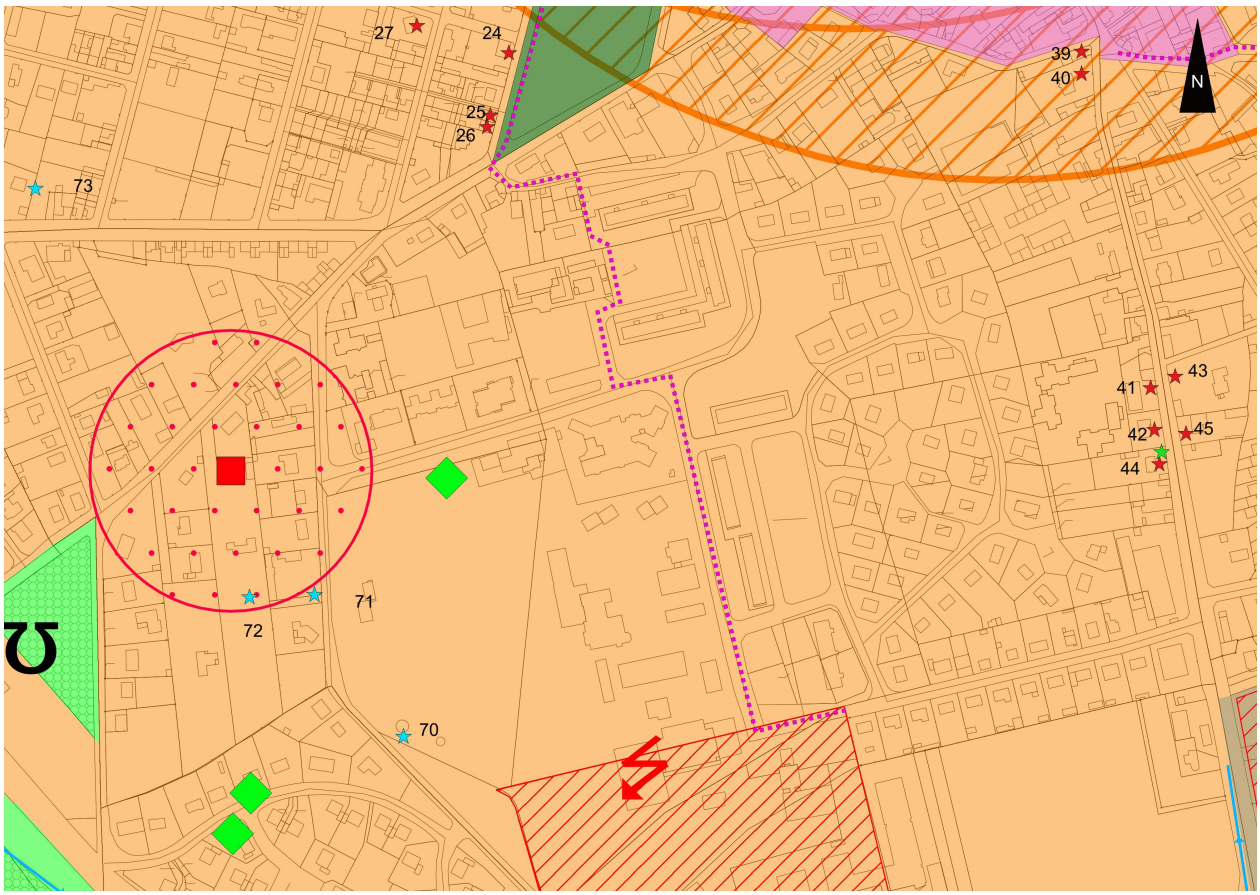
14	ZA 51 8 Chemin de La Balivière	  	Préservation de la totalité de la propriété bâtie, y compris porche, portail et mur de clôture, excepté la haie de thuyas.
15	ZA 47 20 route de Conches		Préservation de la totalité de la haie bocagère sur la route de conches et sur le chemin de la Balivière
16	ZA 269 22 route de Conches		Préservation de la totalité de la haie bocagère sur la route de conches et sur le chemin de la Balivière
17	ZA 89 2 Chemin de la Balivière		Préservation de la Haie, uniquement sur la partie de haie vive (prunelier, sureau, aubépine, charmille..). Préservation de la Mare



N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
7	ZA 171 35 Chemin des Pierrots	 	Préservation de la haie vive (charmille, houx, épine….)
8	ZA 172 33 Chemin des Pierrots		Préservation des deux piliers de briques ronds en totalité y compris les Couronnement et le chapeau de piliers.

9	ZA 83 Chemin des Pierrots « le Vieux Conches »		Préservation de la totalité de la haie vive sur le pourtour de la parcelle, y compris les hautes tiges de houx. Préservation de la Mare
10	ZA 183 – 242 Chemin des Pierrots « le Couloir»		Préservation de la Haie vive dans sa totalité.
11	ZA 254 2A chemin de Saint Calais ZA 252 30 Chemin des Pierrots ZA 255 30A Chemin des Pierrots		Préservation de la Haie vive dans sa totalité.
12	ZA 168-167-166 Chemin des Pierrots « le Vieux Conches »		Préservation de la Haie vive dans sa totalité le long de la voie.
61	ZA 253 30 Chemin des Pierrots		Préservation des Mares

62	ZA 77 Le Vieux Conches		Préservation des Mares
63	ZA 172 33 Chemin des Pierrots		
64	ZA 166 Le Vieux Conches		
65	ZA 76 Le Vieux Conches		
66	ZA 203 Le Vieux Conches		
101	ZA 23 Saint Mards		

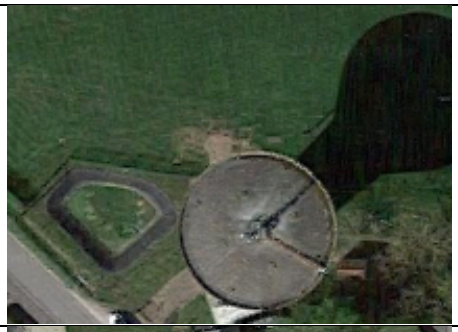
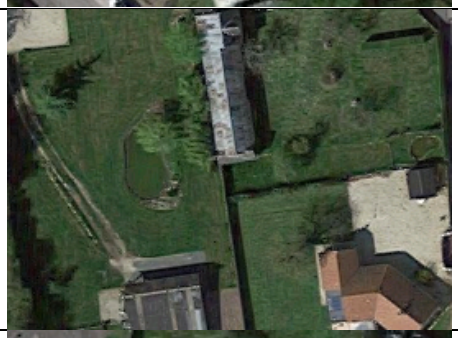
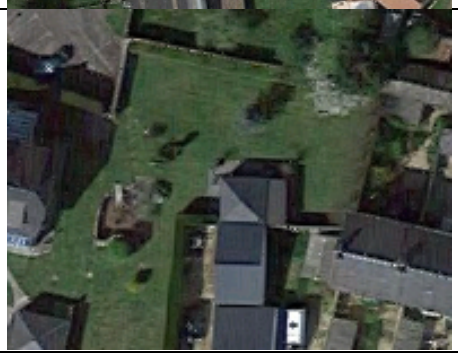


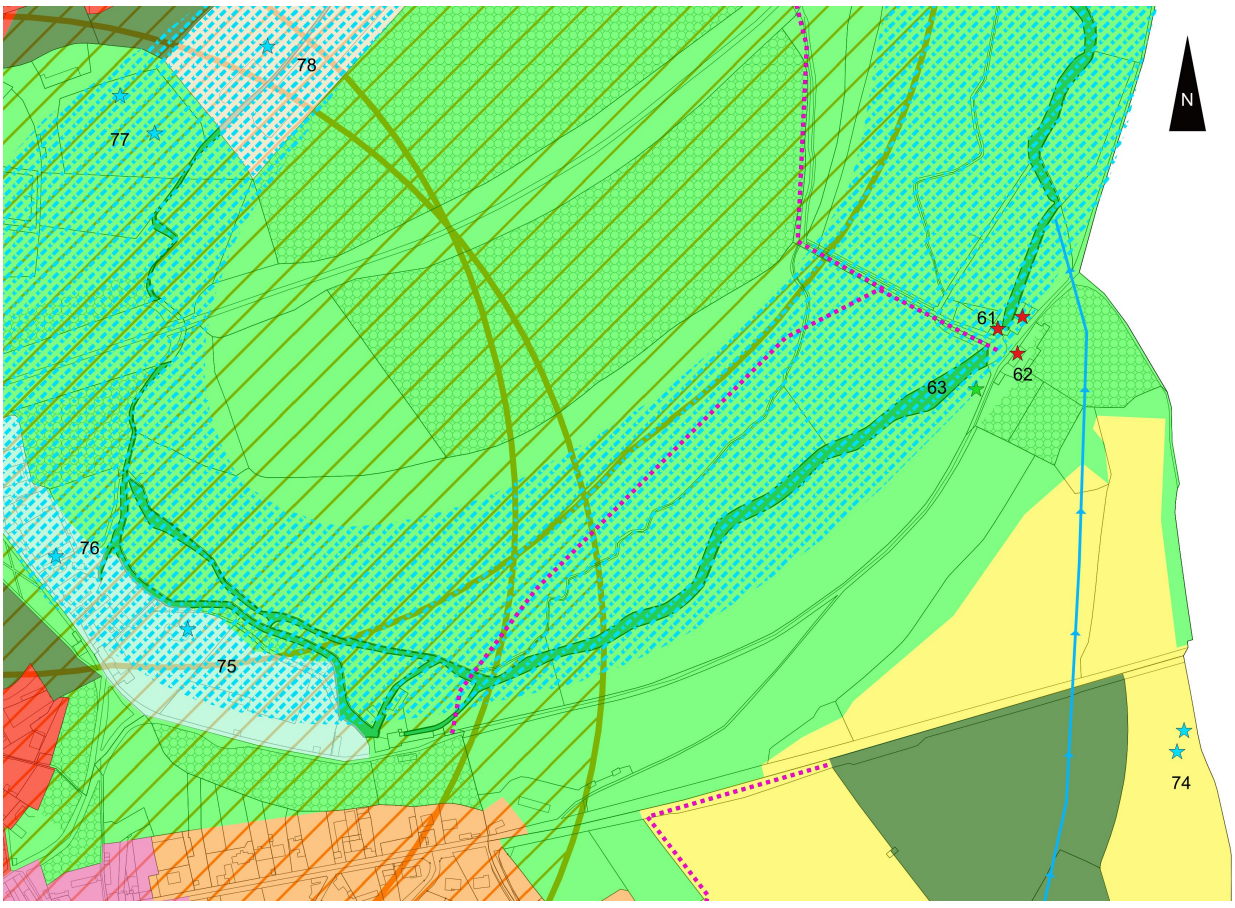
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
25	AE 128 30 Avenue du Bosc Tenney		Préservation totalité de la façade brique sur avenue et du pignon de brique
26	AE 127 32 Avenue du Bosc Tenney		Préservation totalité de la façade brique sur avenue
39	AH 238 38 rue François Mitterrand (périmètre ABF)	 	Préservation de la propriété bâti dans sa totalité hors bâtiment annexe, y compris mur de clôture en brique-silex, bauge, muret et barreaudage en fer gorgé, pilier en brique et portillon.

40	AH 416 40 rue François Mitterrand (périmètre ABF)	  	Préservation de la propriété bâti dans sa totalité hors bâtiment annexe, y compris, muret et barreaudage en fer gorgé, piliers en brique et portail.
42	AH 126 68 rue François Mitterrand		Préservation du muret de clôture en silex, et briques.
43	AI 87 51 rue François Mitterrand		Préservation de la partie de mur en bauge

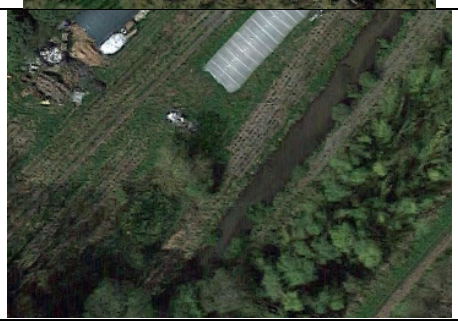
41	AH 415-124-413-412 66 rue François Mitterrand	   	Préservation de la totalité de la clôture donnant sur la rue François Mitterrand, y compris, piliers et murets en briques, portail fer forgé, barreaudage en fer forgé, Préservation de la Façade en brique sur rue avec les deux tours, et le garde corps de la toiture terrasse (recouverte par une extension). Pas de préservation sur la partie couverture de la terrasse, qui correspond à un rajout

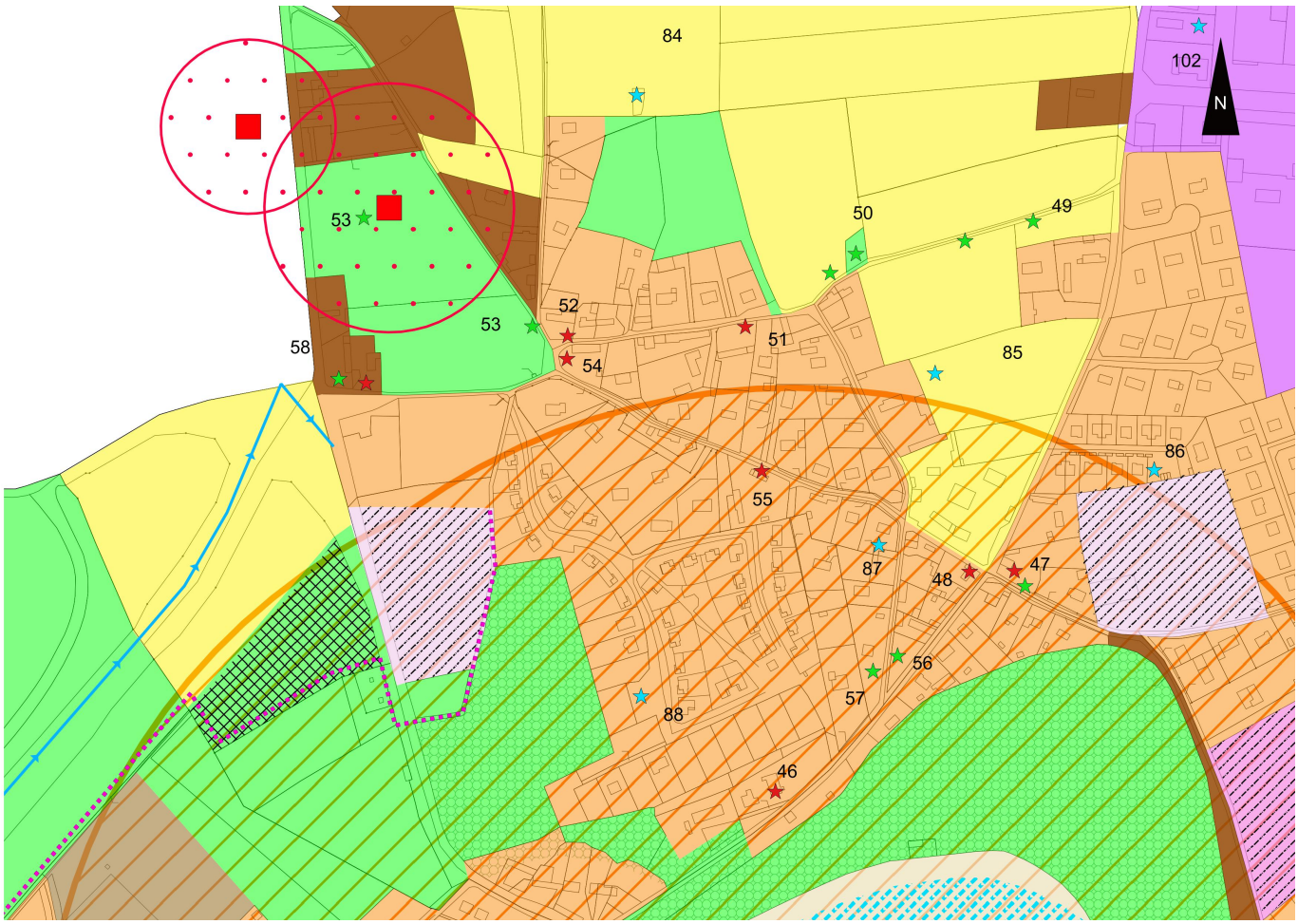
44	AH 129 70 rue François Mitterrand	  	Préservation de la propriété bâti dans sa totalité hors bâtiment annexe, y compris mur de clôture en brique rouge et rose, muret et barreaudage en fer gorgé, pilier en brique et portail en fer forgé, y compris la partie de mur de clôture plein Préservation du houx (Ilex x altaclerensis ou Ilex x altaclerensis camelliifolia)
45	AI 86 53 rue François Mitterrand	 	Préservation de la propriété bâti dans sa totalité y compris, muret et barreaudage en fer Forgé, piliers en brique et portail.

70	AH 162 Le Bosc Tenney		Préservation des Mares
71	AH 27 10 rue Saint Aubin		
72	AH 259 9b Route de Sainte Marguerite		
73	AE 401 10b Avenue Pierre Bérégovoy		Préservation de La Mare

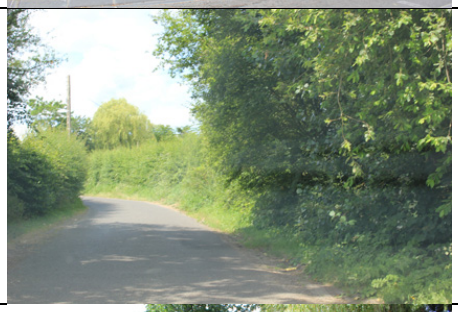


N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
61	A 467 Le Moulin L'Abbé	  	Préservation de la totalité de la propriété du Moulin, bâtiment brique, charreterie (hormis l'extension en bardage sous la charreterie) bâtiment annexe four à pain…
62	A 148 4 rue des Fontaines	 	Préservation de la propriété bâti dans sa totalité, trottoirs en briques, compris bâtiment annexe, piliers circulaires, mur de clôture en moellon et brique et mur de clôture en bauge et brique, et le portail en fer forgé.

63	A 528 Les Fontaines		Préservation de la haie vive.
74	AK 73 Chemin du Sentier		Préservation des Mares
75	AI 2 25 rue des Fontaines		
76	AD 235 – 324 13 - 15 rue des Fontaines		
77	AD 364 L'abbaye		
78	AD 309 L'abbaye		

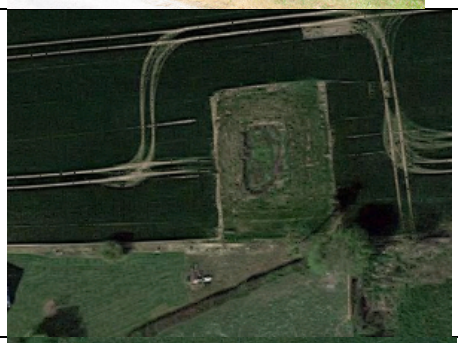


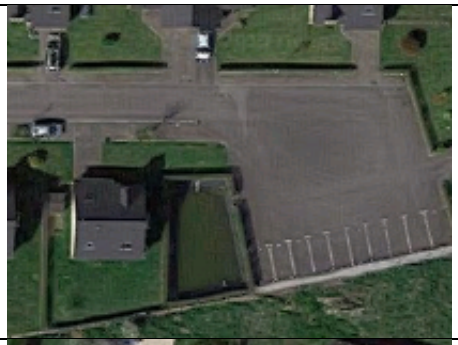
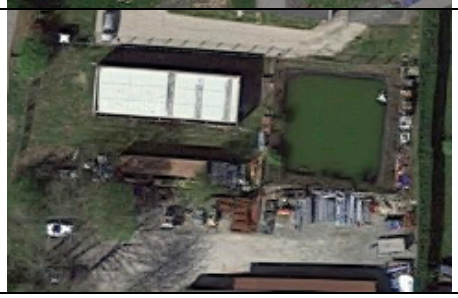
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
46	A 405 3B route de Louviers (périmètre ABF)		Préservation de la façade (Pignon) de l'ancienne cidrerie donnant sur la route de Louviers, y compris les ouvertures et modénature, Hors menuiserie
49	AI 71- 70 Rue Michelet		Préservation de la haie vive sur sa totalité

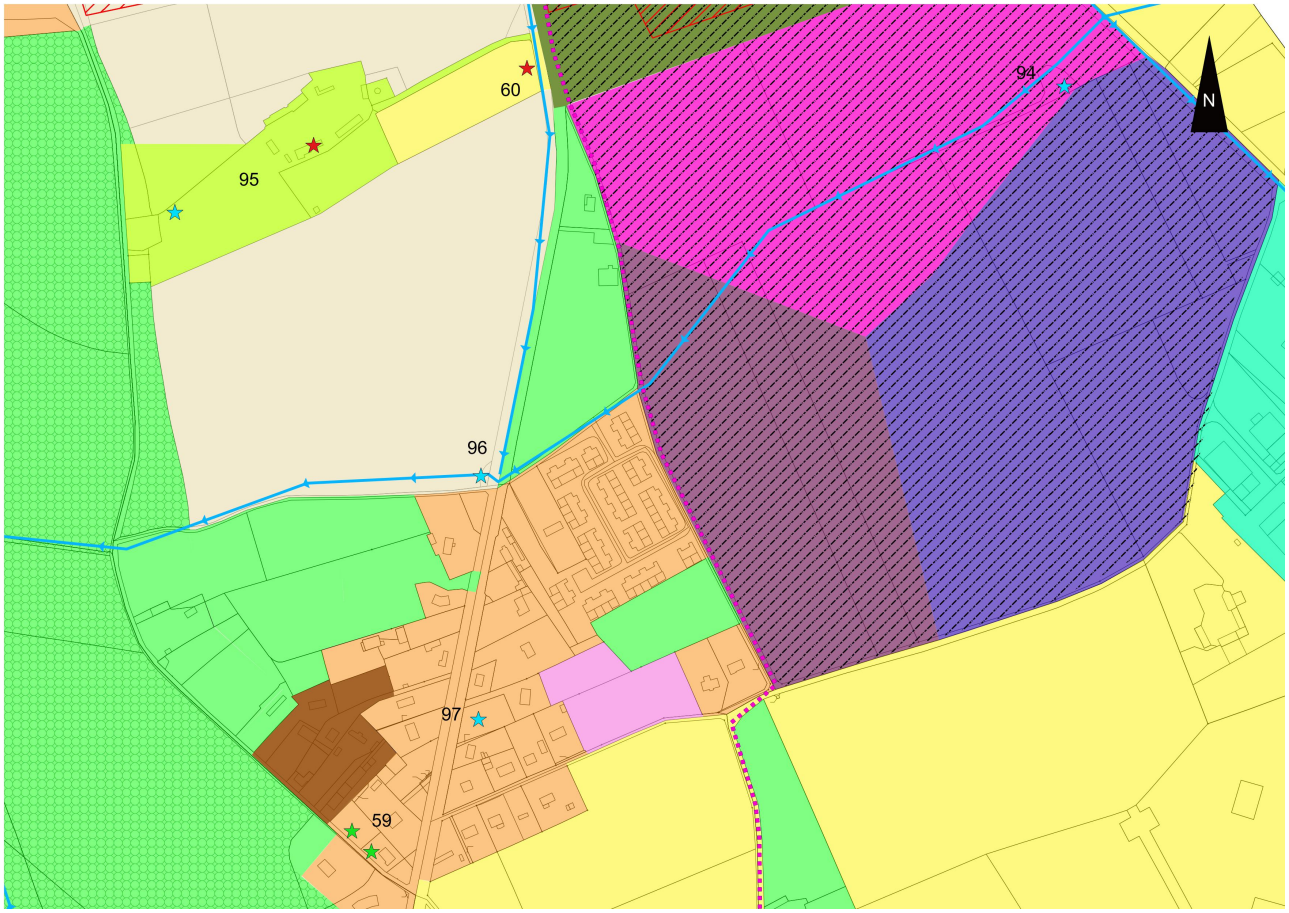
47	A 439 12 route de Louviers (périmètre ABF)	 	Préservation de la propriété bâti dans sa totalité en brique (hors linteau béton de l'accès garage) y compris, clôture et lierre arborescent.
50	AI 32- 33 Rue Michelet		Préservation de la haie vive sur sa totalité, y compris sur la partie donnant sur la plaine agricole et sur le pourtour de la mare. Compris la préservation de la Mare.
51	A 764 8 Rue Michelet	 	Préservation des trois piliers circulaire en briques, hors portail et portillons bois
52	A 26 1B Rue Michelet		Préservation du bâtiment annexe dans sa totalité

48	A 55 15 route de Louviers (périmètre ABF)	   	Préservation de la propriété bâti dans sa totalité y compris, bâtiment principal avec clé de voute sur linteau en tête de femme, corniche en stuff, pignon en brique rouge et noire, muret de clôture et barreaudage en fer Forgé, piliers en brique et portail, y compris le mur en bauge donnant sur la rue Jacques Prévert.
54	A 208 9 Rue Michelet	 	Préservation des piliers briques circulaires et du portail en fer forgé Préservation de la Haie vive

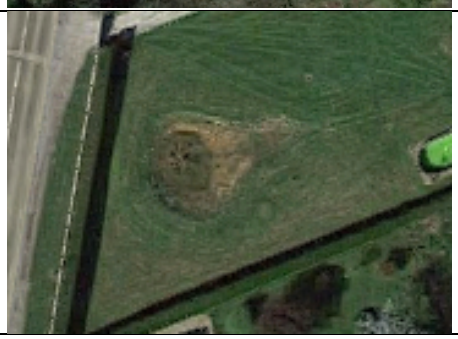
53	A 538-456 Rue Michelet-RD840	  	Préservation de la haie vive sur totalité du linéaire de la parcelle (enclos à chevaux) aussi bien du côté de la rue Michelet que le long de la RD840
55	A 472 9 Rue Jacques Prévert (périmètre ABF)	 	Préservation du mur de Bauge
56	A 52 2 Rue Pierre Loti (périmètre ABF)		Préservation des haies vives donnant sur la rue Pierre Loti
57	A 179 1 Rue Pierre Loti (périmètre ABF)		

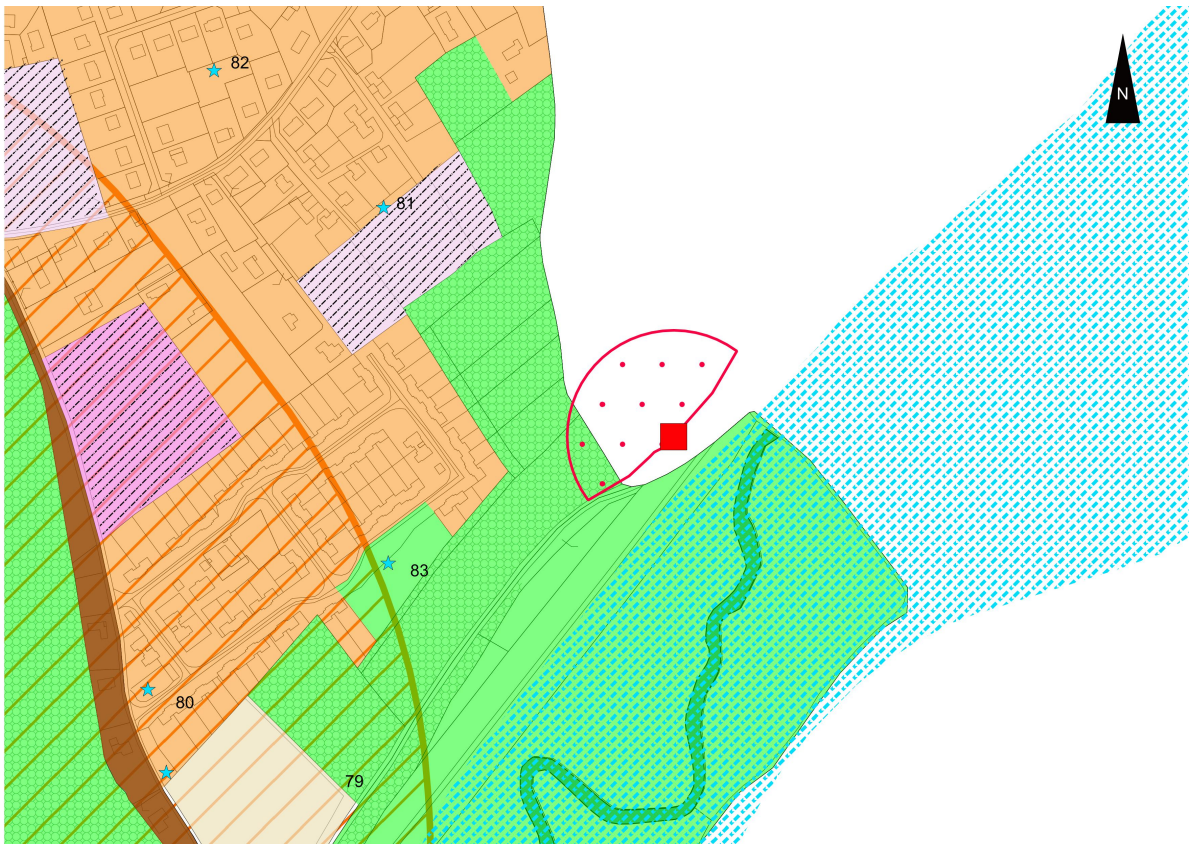
58	A 15 22 route du Neubourg		Préservation de la haie vive
			Préservation des murs de clôture en bauge, y compris piliers en briques
			Préservation du bâtiment principal façade sur rue en brique (hors menuiserie) et préservation des murs à colombage façade sur rue dans la continuité de la maison principale
			Préservation des murs de clôture sen briques et barreaudage et portail en fer forgé, y compris piliers en briques.
84	ZB 14 La Crière à la Poule		Préservation des Mares
85	A 65 Goupigny		

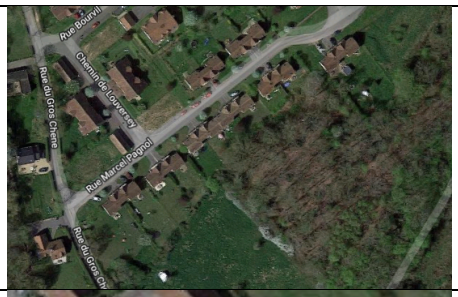
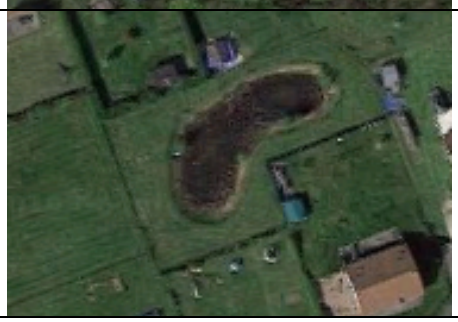
86	A 813 Rue du Pays d'Ouche		Préservation des Mares
87	A 473 1 rue Jacques Prévert		
88	Voie communale Les Rifflets		
102	A 332 Le Bois d'Anjou		

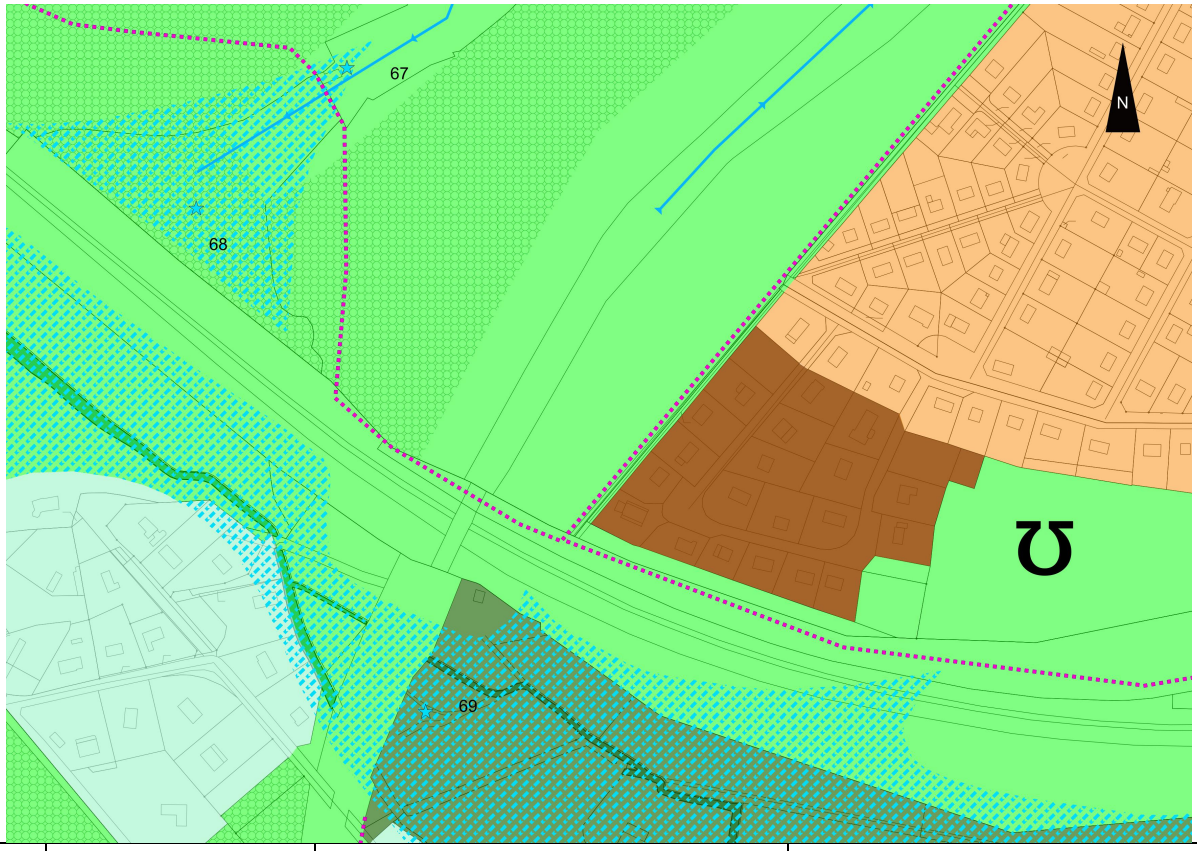


N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
59	AL 147-148 42 route de Breteuil	 	Préservation de la haie vive
60	AL 132 2 route de Breteuil		Préservation du muret en briques et silex.

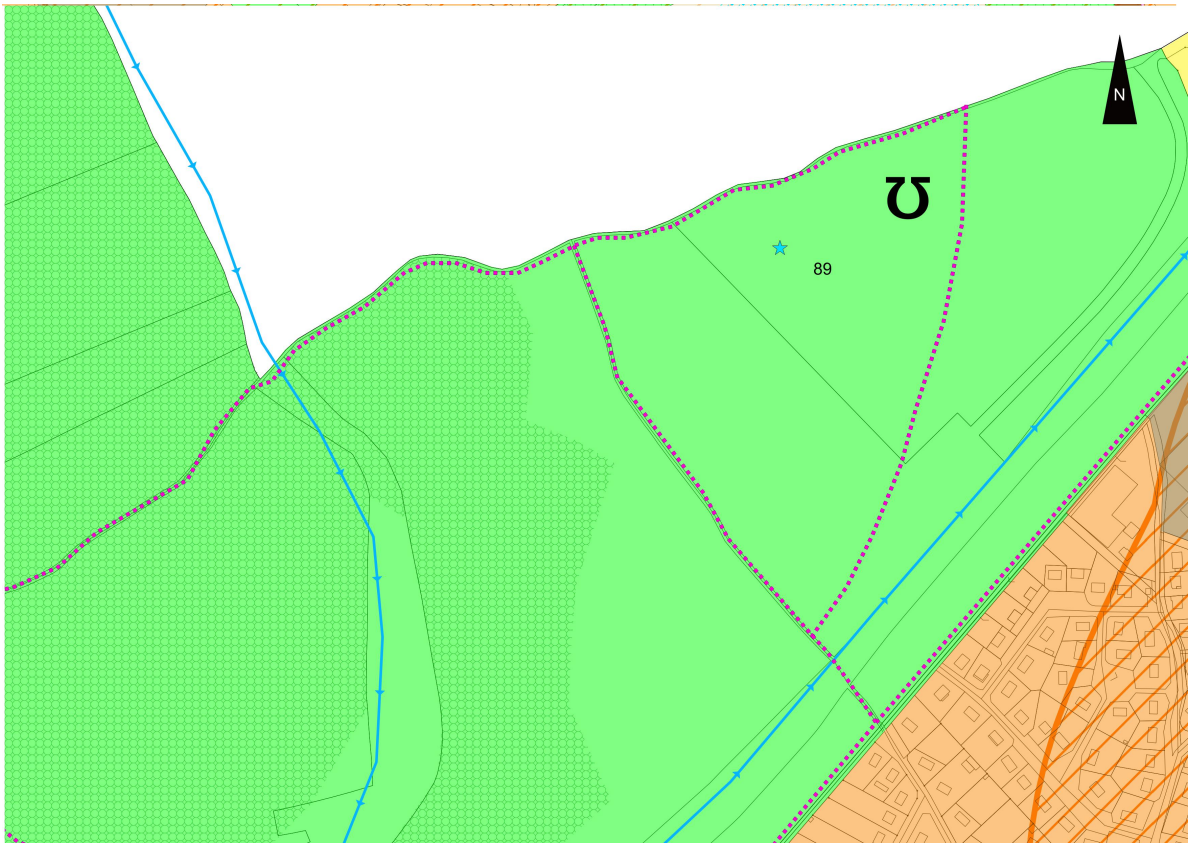
94	AK 13 La Mare Sensuelle		Préservation de la Mare
95	AL 166 2 route de Breteuil		Préservation de la Chapelle Saint Lubin Et de la Mare
96	AL 11 Saint Aubin		Préservation des Mares
97	AL 114 La Mare Sensuelle		



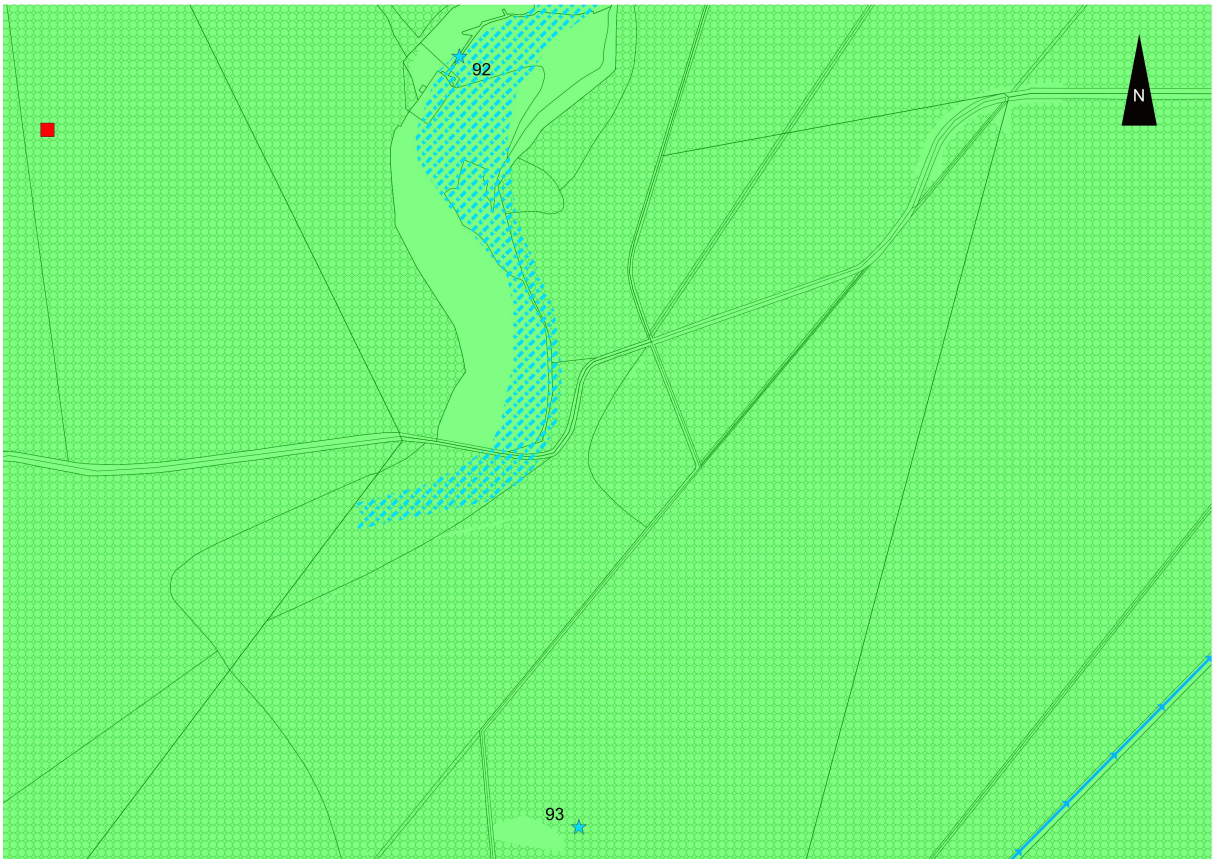
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
79 80 83	A650 Rue du Trou Normand Rue Marcel Pagnol		Préservation des Mares
81	A 634 Rue Georges Delplanques Rue Paul Guyot		
82	A 702 Fontenelles		



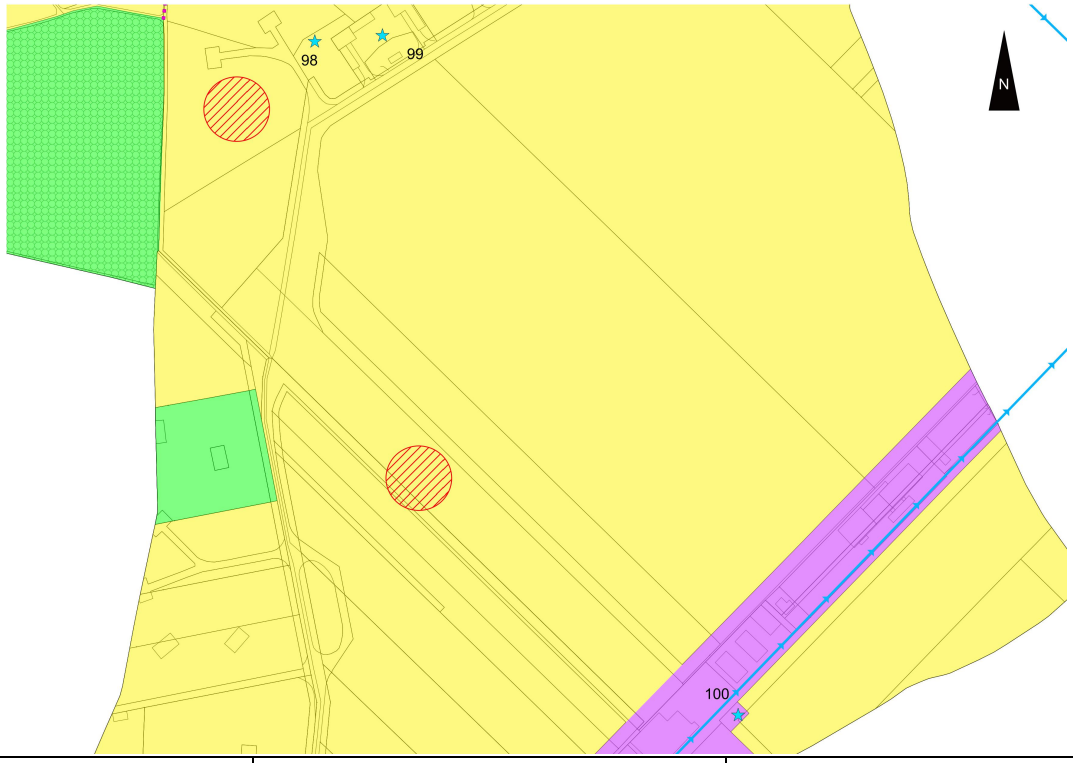
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
67	E8 Le Grand Parc		Préservation des Mares
68	E 11 Le Pré Bourbeux		
69	AB 33 La Forge		

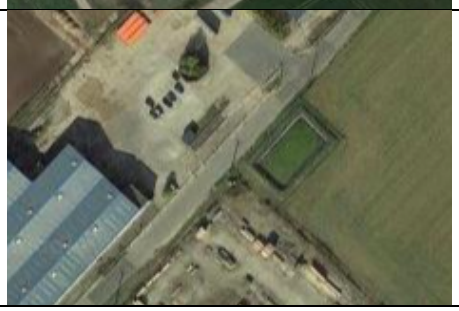


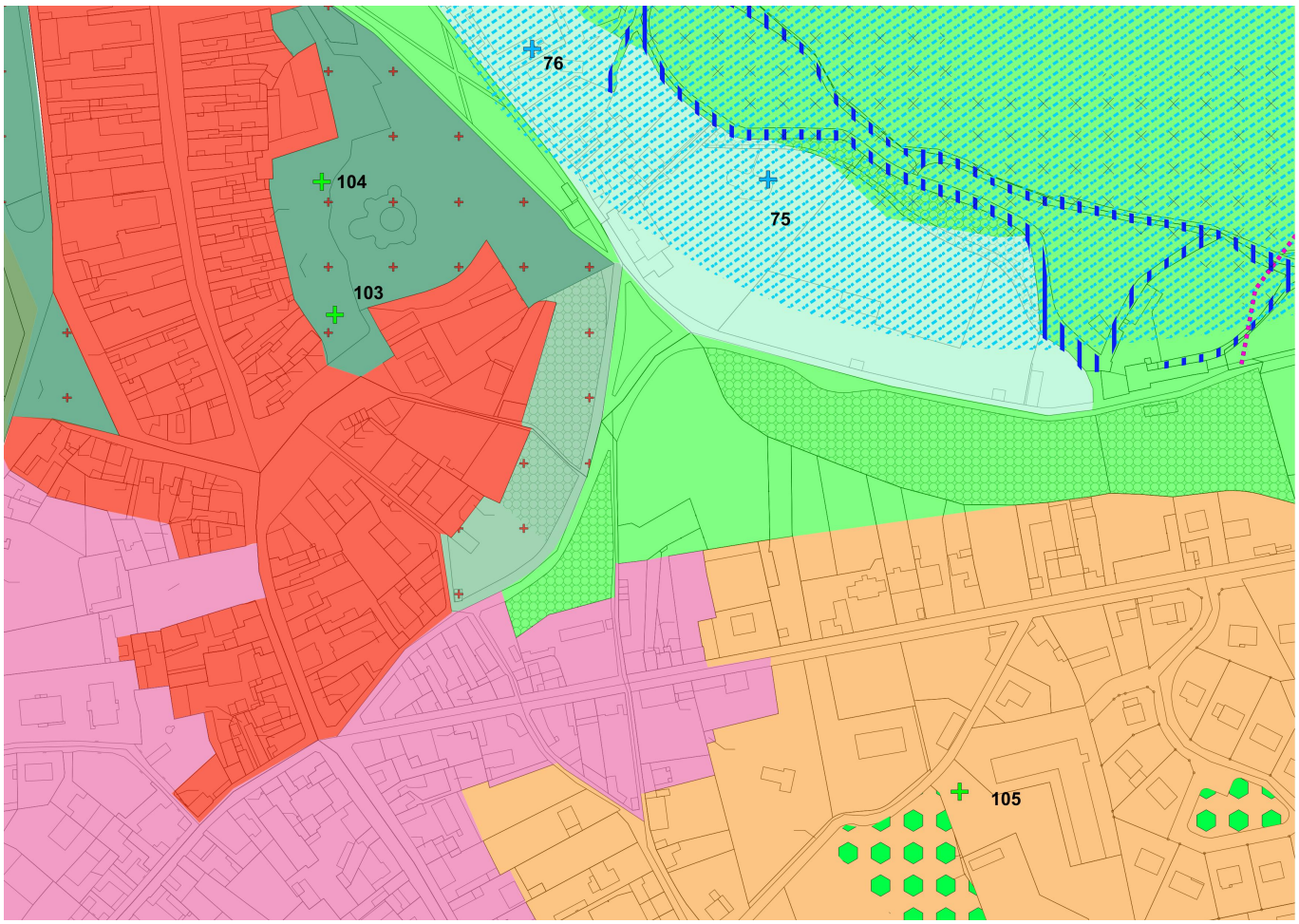
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
89	E 24 Le Grand Parc		Préservation de la Mare

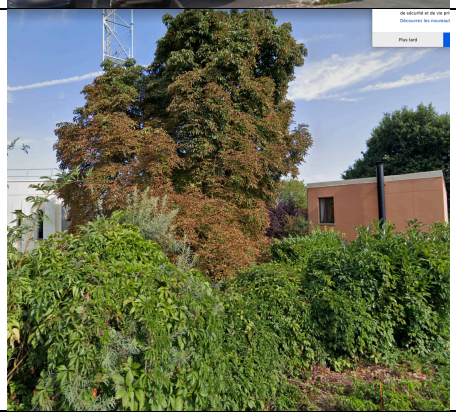


N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
92	D23 La couture		Préservation des Mares
93	D 208 La Vallée de la Maison Ver		



N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
98	AM 129 Le Vieux Valeuil		Préservation des Mares
99	AM 127 Le Vieux Valeuil		
100	AN 117 -115 Les Gériots		



N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
103	AD 277 Square Jean de la Varende		Préservation du Sequoia et du Magnolia Blanc
104			
105	AI 534 Ruelle Théophane Rose		Préservation du Noyer

Sur l'ensemble de ces murs sont interdits :

- Les enduits et peintures qui viendraient masquer la brique rouge, les moellons, les silex
- Les enduits ciment sur les murs en terre, sont seulement autorisés les enduits à base de chaux et de teinte naturelle (teinte du sable à lapin composant l'enduit)
- Les appareillages de briques autres que des teintes rouges, seules sont autorisées les briques à l'identique de celles du mur existant.
- Les percements ne reprenant pas les caractéristiques du bâti support du projet.
- La réouverture de fenêtres murées est autorisée à la condition de conserver les jambages et linteaux existants.

Pour les éléments paysagés figurant au plan de zonage et identifiés au titre du L151-23 du code l'urbanisme :

- Le comblement des mares et bassins identifiés est interdit et toute constructions est interdite à moins de 10 mètres des berges. Les Mares identifiées sont aussi inscrites à l'étude PAGIM.
- La préservation du cours d'eau Rouloir dans sa totalité y compris les rives et leurs plantations (ripisylves).
- Tout arrachage de haies et abattage d'arbres identifiés est soumis à déclaration préalable, et suivant les cas à replantation.

Pour toutes les églises affectées ou désaffectées :

- pas de percements de nouvelles ouvertures
- restauration des voûtes lambrissées, quand elles existent
- pas de châssis de toit
- pour les églises romanes, préservation des mortier et des enduits anciens (pas de piquetages généraux)
- revenir aux matériaux initiaux de couverture : tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

A3-ANNEXES : Cœur d'Ilots verts et Cœur d'Ilots verts urbains à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

La totalité de ces espaces identifiés au plan de zonage, ne pourront être bâtis et resteront des poumons verts de respiration, participant à l'amélioration des continuités écologiques, pas japonais dans les secteurs urbanisés et péri urbains.
Ces espaces sont aussi préservés pour leur rôle de valorisation du cadre de vie des riverains et de mise ne valeur du paysage.

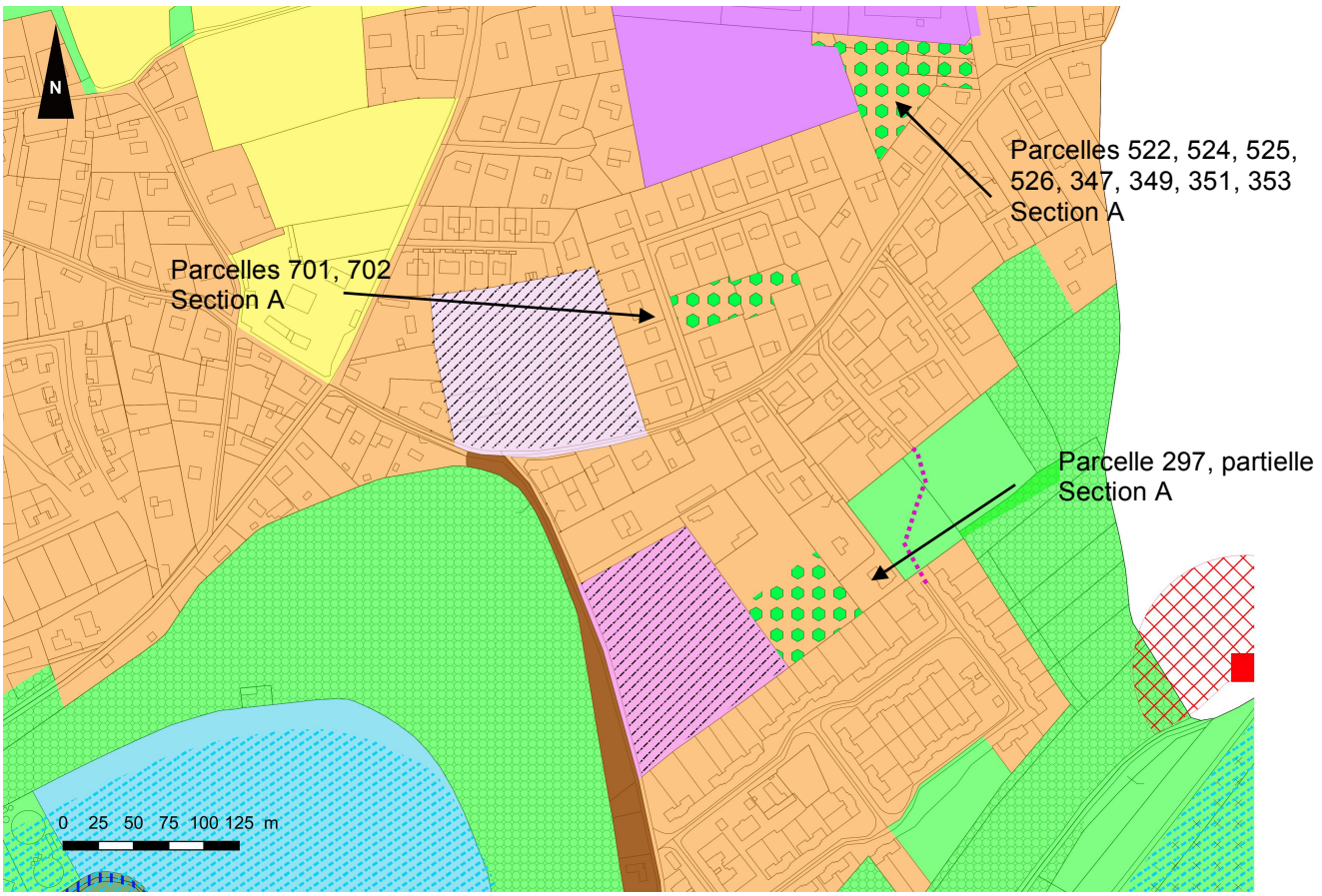
Légende

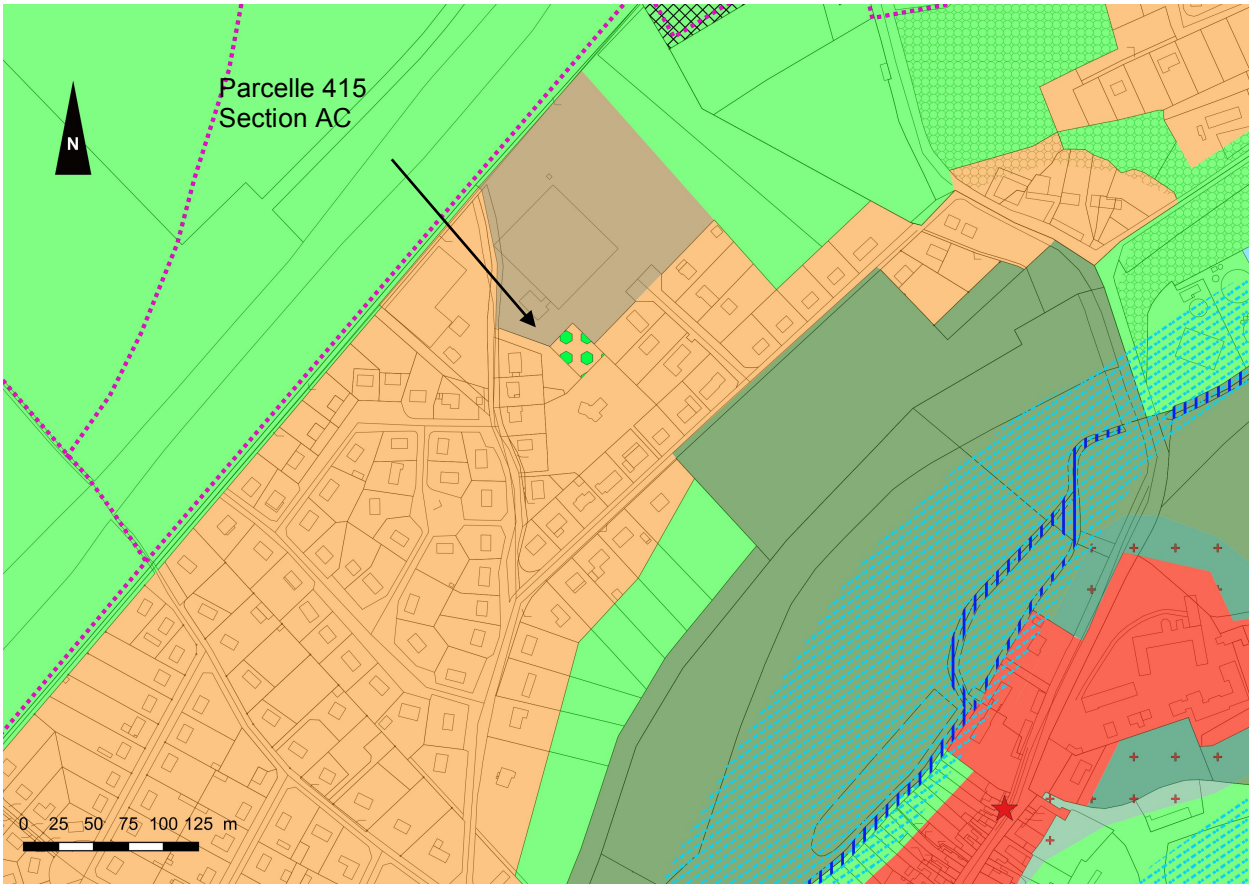
- CIVU - identifié au L151-23 du CU
- Rouloir cours d'eau, berges et ripisylves identifié au L151-23 du CU
- ZONE UP
- ZONE UA
- ZONE UB
- ZONE UBa
- ZONE UBb
- ZONE UE
- ZONE UZ

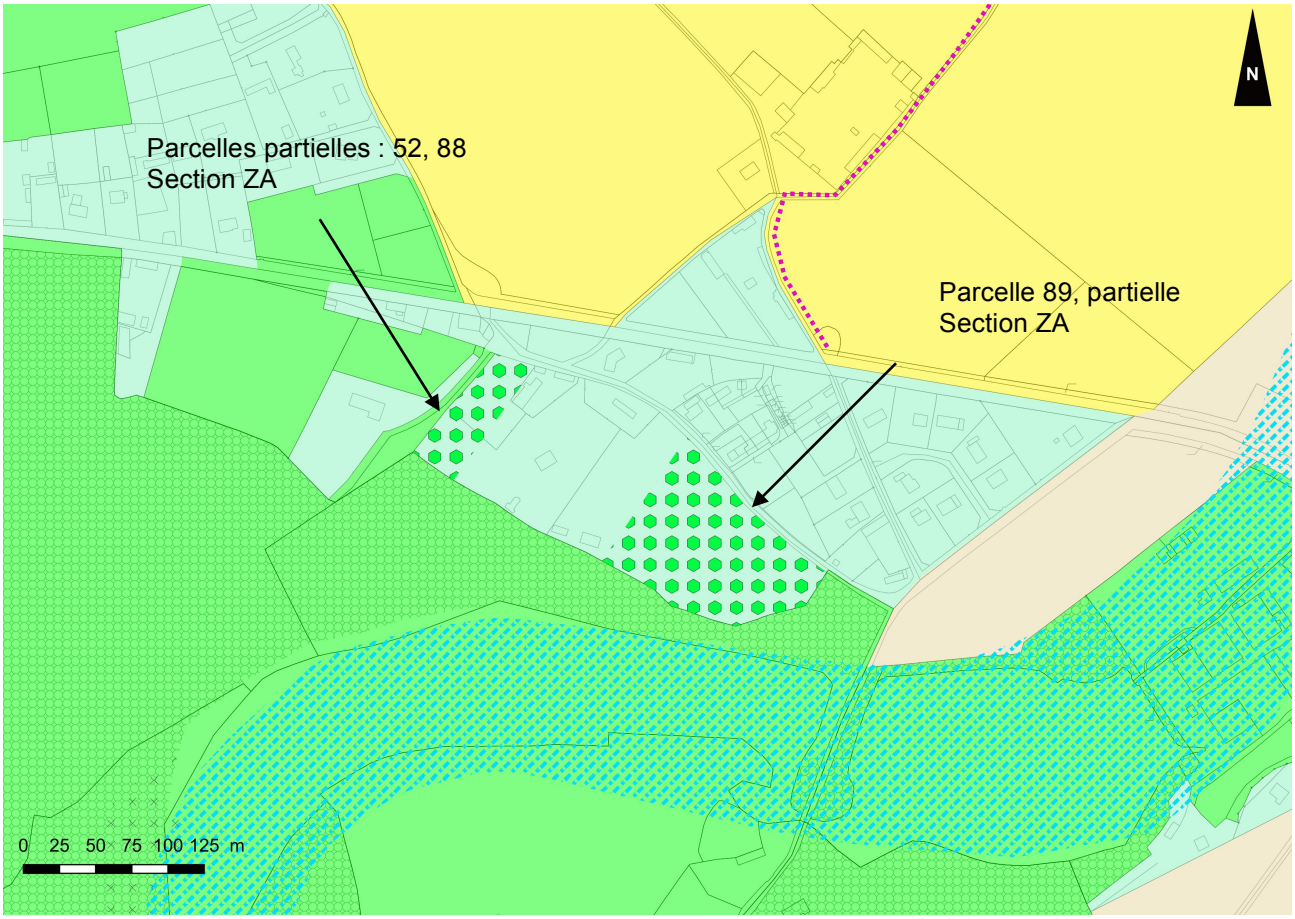
ZONE AU

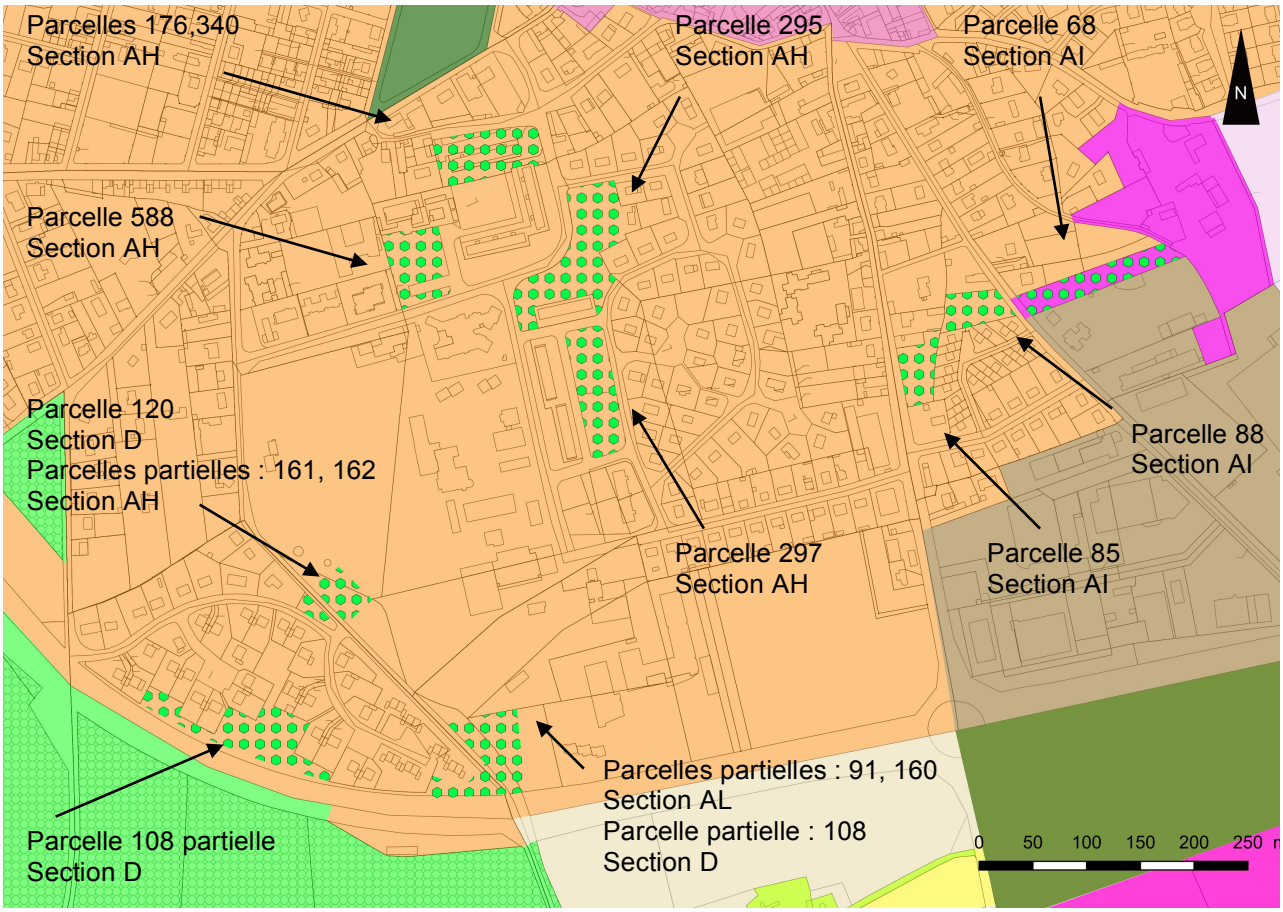
- AU
- AUz1
- AUb
- AUz2
- AUz3

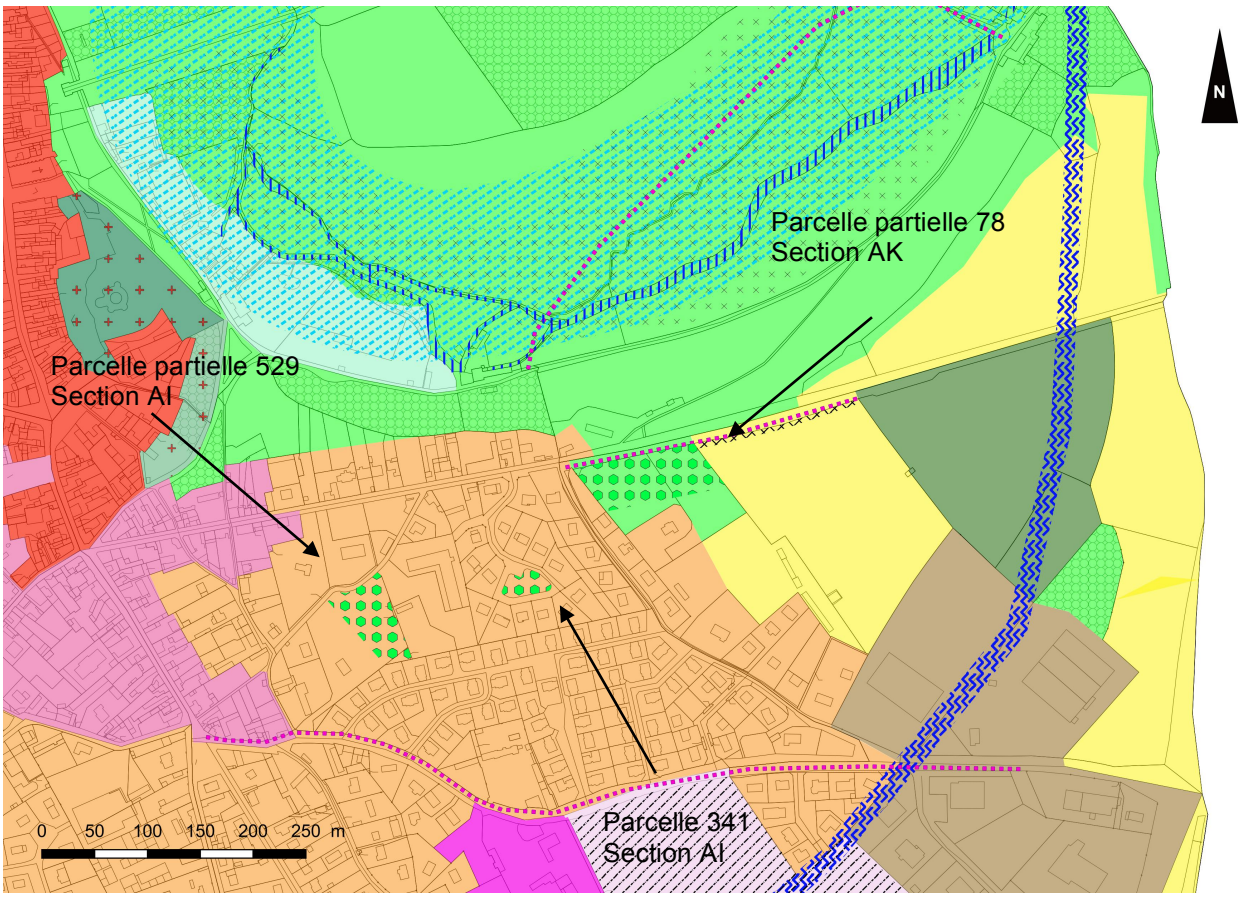
- ZONE A
- ZONE Ai
- ZONE Aim
- ZONE Aj
- ZONE N
- ZONE NH
- ZONE NJ-parc
- ZONE Njp (patrimoine bourg castral)
- ZONE NL-loisirs
- ZONE Nd-dechetterie
- ZONE Np (patrimoine bourg castral)

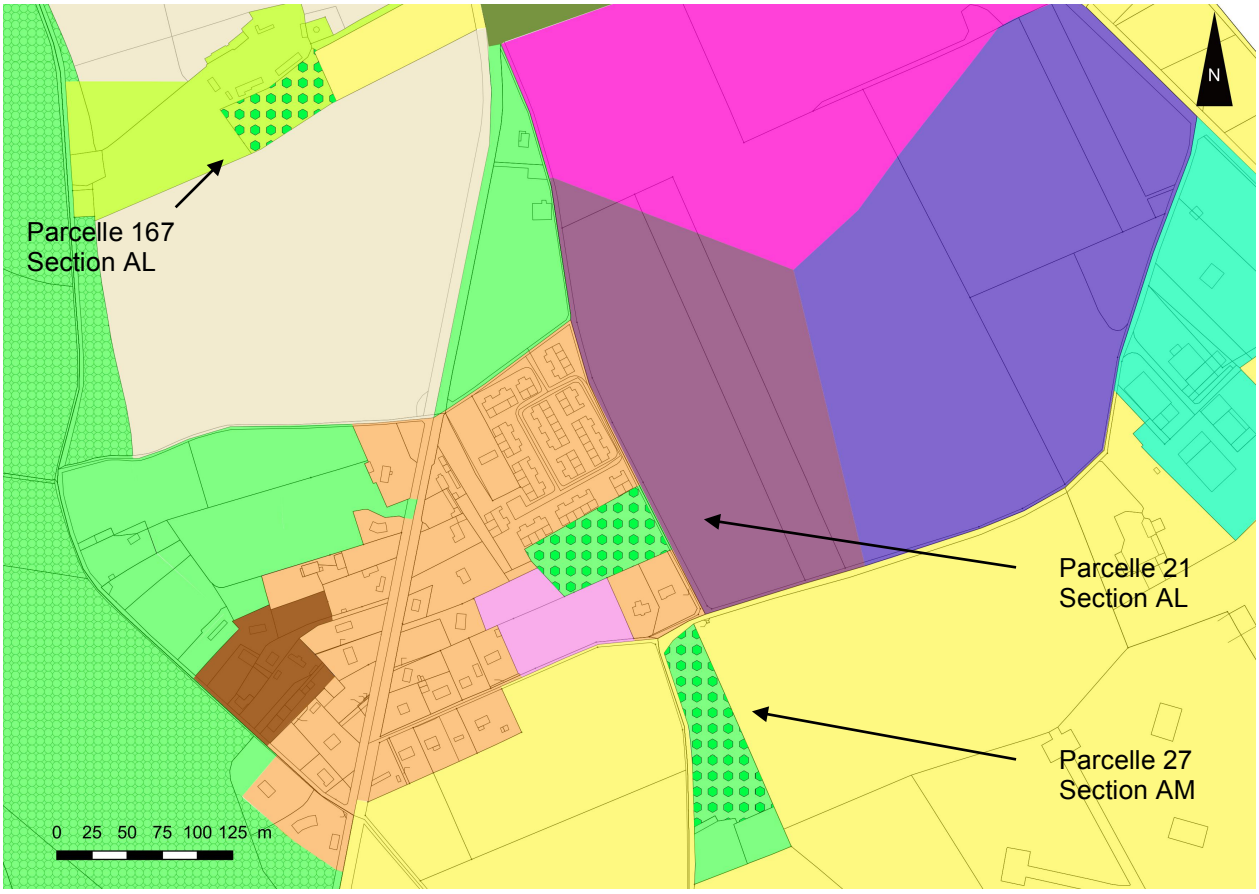

N
Parcelles 522, 524, 525, 526, 347, 349, 351, 353 Section A
Parcelles 701, 702 Section A
Parcelle 297, partielle Section A
0 25 50 75 100 125 m


N
Parcelle 415 Section AC
0 25 50 75 100 125 m


N
Parcelles partielles : 52, 88
Section ZA
Parcelle 89, partielle
Section ZA
0 25 50 75 100 125 m


Parcelles 176,340
Section AH
Parcelle 295
Section AH
Parcelle 68
Section AI
N
Parcelle 588
Section AH
Parcelle 120
Section D
Parcelles partielles : 161, 162
Section AH
Parcelle 88
Section AI
Parcelle 297
Section AH
Parcelle 85
Section AI
Parcelles partielles : 91, 160
Section AL
Parcelle partielle : 108
Section D
Parcelle 108 partielle
Section D
0 50 100 150 200 250 m


N
Parcelle partielle 78
Section AK
Parcelle partielle 529
Section AI
Parcelle 341
Section AI
0 50 100 150 200 250 m


N
Parcelle 167
Section AL
Parcelle 21
Section AL
Parcelle 27
Section AM
0 25 50 75 100 125 m

A4 - Liste des Emplacements Réservés



Le territoire communal n'est touché que par 2 emplacements réservés :

	Objet :	**Surfaces des emplacements réservés (non arpentées par le géomètre):**	**Au profit de :**
ER1	Extension du cimetière	11 157 m2	La commune
ER2	Création voie de liaison mode doux	734 m2	La commune