DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de NOGENT LE SEC

Plan Local d'Urbanisme

3.0 - REGLEMENT

Projet arrêté le : 04/09/2019
PLU approuvé le : 09/11/2020
Modification 1 : 06/07/2022

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 : Liste des emplacements réservés
  / A4 : Nuanciers

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 **NOGENT LE SEC** Département de L'EURE, code INSEE : 27436.

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 :

Section I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Sous section I – Volumétrie et implantation des constructions

- Article 1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 3 - Volumétrie : pourcentage d'emprise au sol
- Article 4 - Volumétrie : hauteur maximum des constructions

Sous section II – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 1 - Caractéristiques architecturales
- Article 2 - Insertion et qualité environnementale

Sous section III – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Article 1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation

Sous section IV – Stationnement

- Article 1 - Obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement

Section III - Equipements, réseaux et emplacements réservés :

Sous section I – Desserte par la voirie

- Article 1 - Condition de desserte des terrains par les voies et d'accès aux voies publiques
- Article 2 - Condition de desserte des terrains par les services publique de collecte des déchets

Sous section II – Desserte par les réseaux

- Article 1 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication électronique.

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles des sections II et III, 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

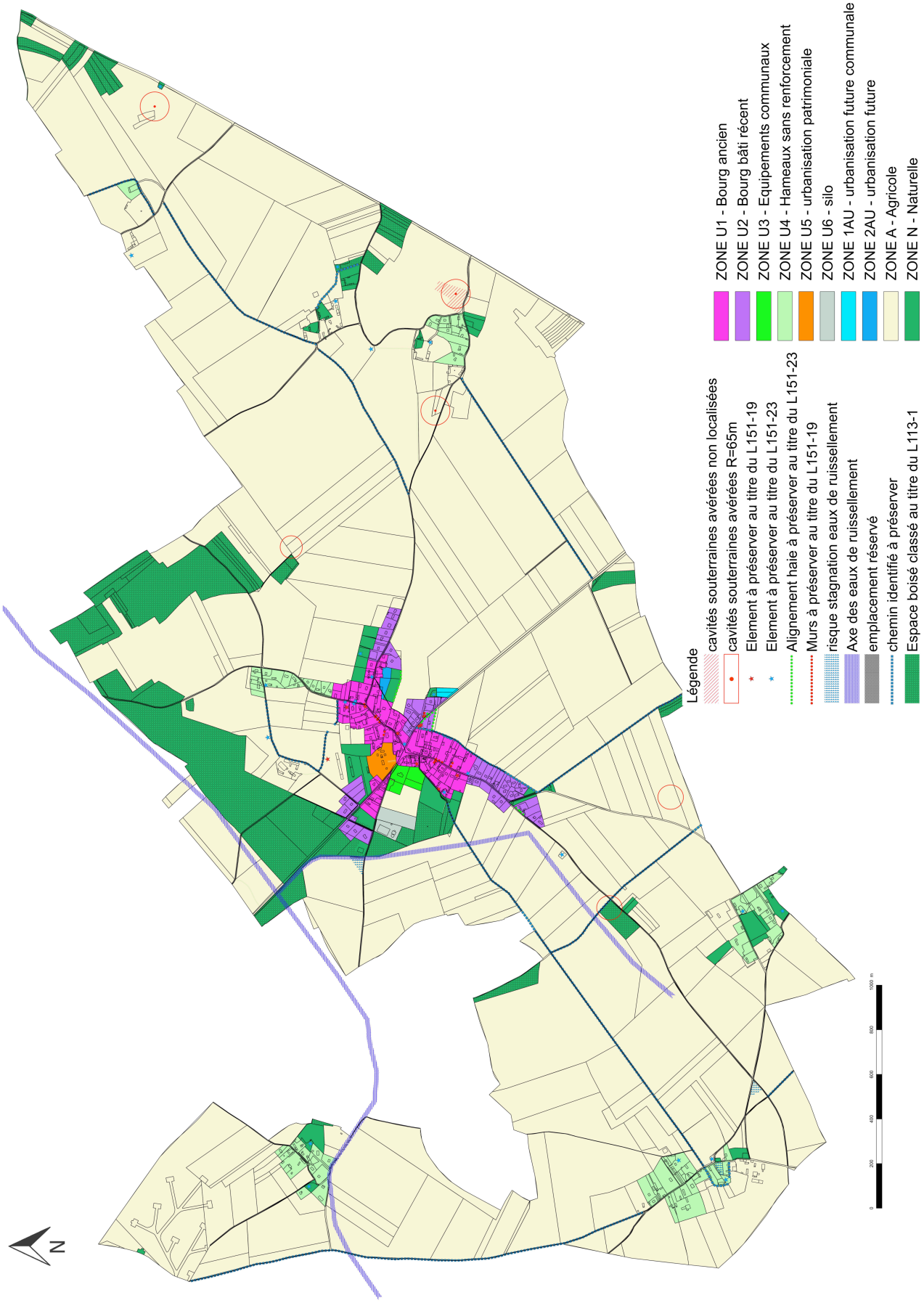
La commune a prévu l'instauration par délibération :

- 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.

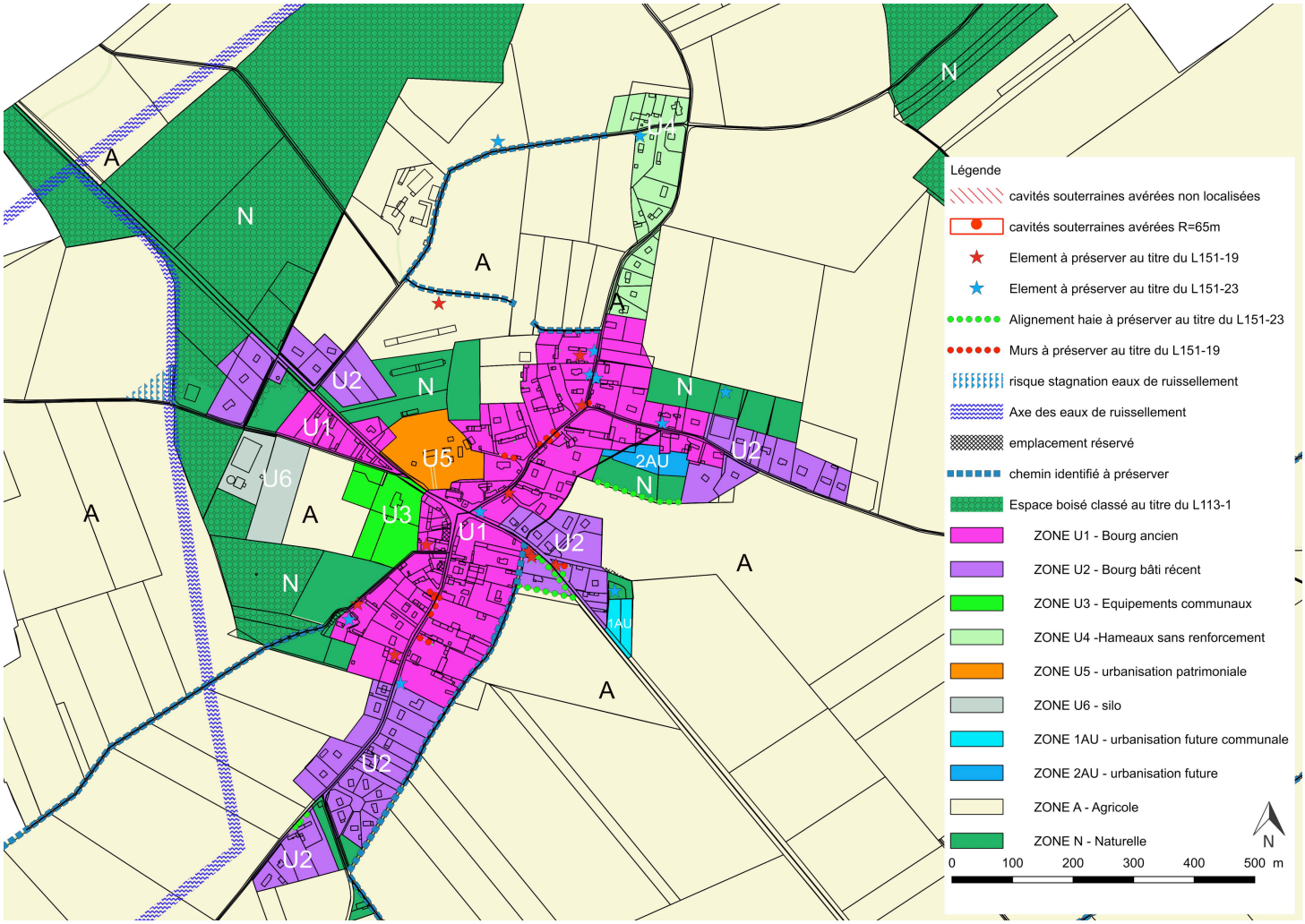
ARTICLE 8 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

L'article L 111.15 du Code de l'Urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruite, sa reconstruction à l'identique est autorisé 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 dispose autrement.

PLAN DE ZONAGE



PLAN DE ZONAGE-EXTRAIT CENTRE BOURG



ZONE U1

Caractère de la zone U1 :

La zone U1 est une zone urbaine à caractère central d'habitat, d'activités et d'équipements du bourg ancien. Elle correspond au développement ancien de l'urbanisation qu'il est prévu de conforter et de préserver dans ses caractéristiques, qualités et morphologies.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,

USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone U1 - 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.

ARTICLE I-2 zone U1 - 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 de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.

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 existantes.

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 abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 15m2.

2.7 - Les mares existantes et identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées et ne peuvent être comblées.

2.8 - Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :
- Toutes nouvelles constructions sont interdites.
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les changements de destination sont interdits.

2.9 - 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 de ruissellement pourront être imposées.

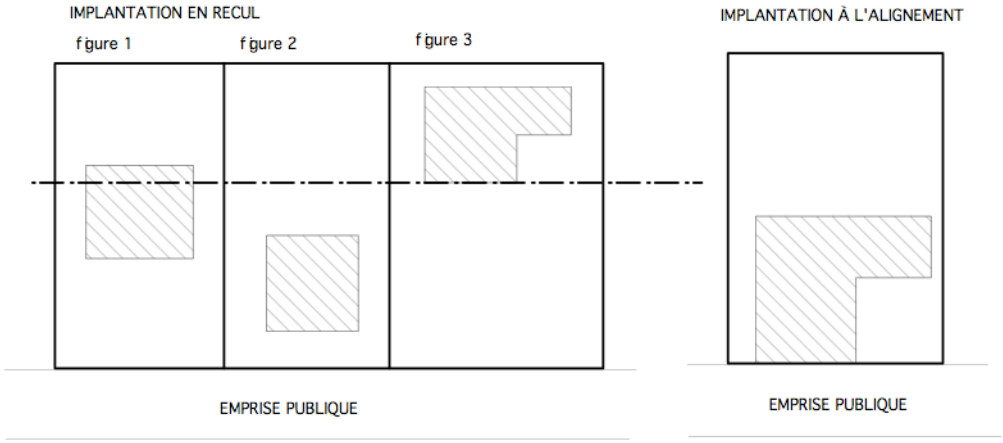
SECTION II
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation, commerces, services, artisanat doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul maximum de 40 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Schéma explicatif, vue en plan :



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.

Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles derrière la construction principale avec un recul minimum de 5m.

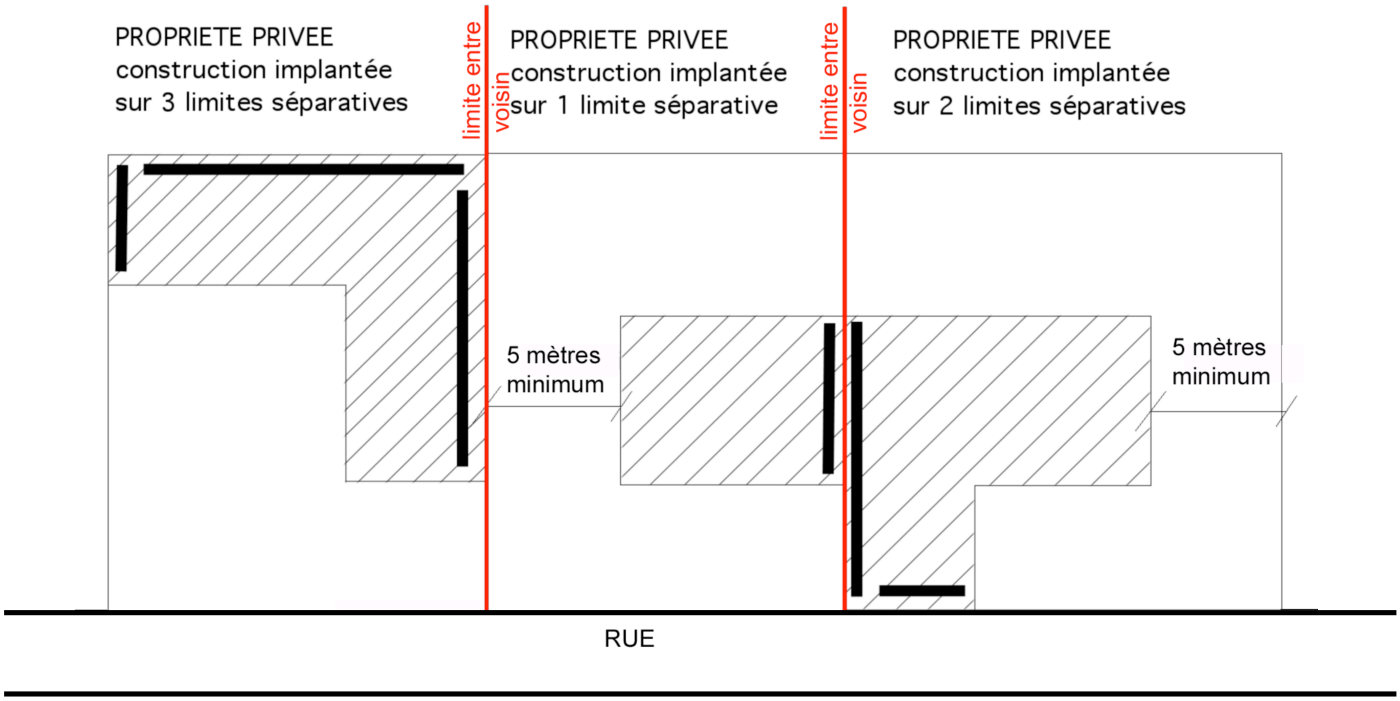
ARTICLE II-I-2 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 5 mètres.

Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres de tous les espaces boisés classés.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE II-I-3 zone U1 - VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder :

- pour les terrains d'une surface inférieure à 1000m 2, 50% de la surface du terrain objet de la demande.
- pour les terrains d'une surface supérieure à 1000 m2 30% de la surface du terrain objet de la demande.

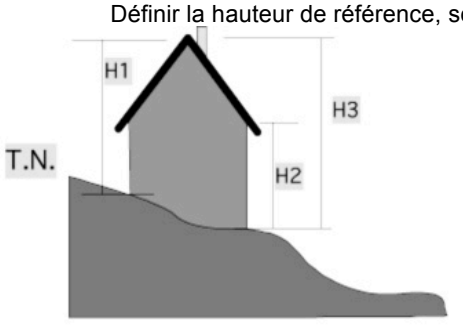
ARTICLE II-I-4 zone U1 - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 11 mètres par rapport au terrain initial.

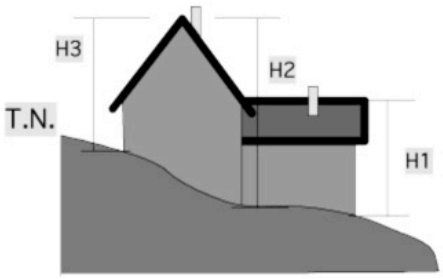
La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée,, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

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



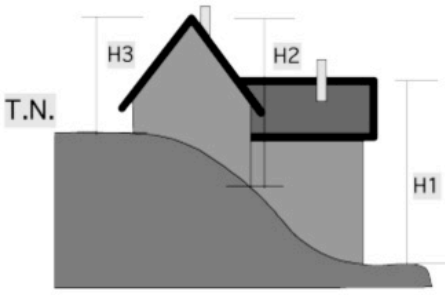
H2 < H1 < H3

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

SOUS SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II-II-1 zone U1 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles 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 au présent article.

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 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, ils 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 ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON PROTEGÉES AU TITRE DU L151-19 du Code de l'Urbanisme

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 façades doivent faire apparaître trois composantes de base : le socle (ou le soubassement), le corps d'étage (droit) et un couronnement (attique).

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 bauge, 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 en se référant au nuancier joint en annexe du PLU.

- 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 peuvent être traités en colombage apparents, 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. Lorsque la construction est mitoyenne du domaine public, l'isolation par l'extérieur sera autorisée dans la limite d'un débord maximal de 20 cm sur le dit domaine public.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade peuvent être accompagné 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).

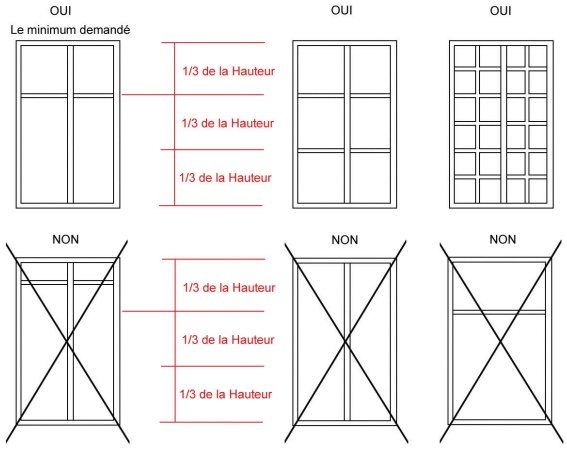
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.

- 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 haute que large, 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 est à deux pans minimum.

- 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.

- 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 ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
    - en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles (ou similaires 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, les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux, les annexes à l'habitation.
- 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.

Dans le cas de clôture végétale, les prescriptions applicables aux haies et plantations devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe A1 du règlement.

ARTICLE II-II-2 zone U1 - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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 .

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

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.

Les places de stationnement seront constitués pour 70% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).

SOUS SECTION III :
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-III-1 zone U1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 40% de la surface de la propriété.

Les prescriptions applicables aux haies et plantations devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe A1 du règlement.

SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

ARTICLE II-IV-1 zone U1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
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 :
  2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher 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.

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.

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

SOUS SECTION I :
DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE III-I-1 zone U1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale :
- à 5 mètres de largeur d'emprise,
- à 8 mètres de largeur d'emprise, dès lors que l'accès dessert deux parcelles,

sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

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, dont 5 mètres d'emprise de chaussée en enrobé.

ARTICLE III-I-2 zone U1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLIQUES DE COLLECTE DES DECHETS

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.

SOUS SECTION II : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-II-1 zone U1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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

2 - Assainissement :

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

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

3 - Autres réseaux :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câbles, distribution de gaz, etc…) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains y compris sur la partie privative.

Si le réseau d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement en limite de domaine privatif.

ZONE U2

Caractère de la zone U2 :

La zone U2 est une zone urbaine à caractère d'habitat récent en continuité du bourg, en comblement des dents creuses et en extension linéaire sous forme d'habitat individuel, mais aussi sous forme de lotissement.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone U2 - 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.

ARTICLE I-2 zone U2 - 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 de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.

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.

2.5- 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 abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 15m2.

2.7 - Les mares existantes et identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées et ne peuvent être comblées.

2.8 - Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :
- Toutes nouvelles constructions sont interdites.
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les changements de destination sont interdits.

2.9 - 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 de ruissellement pourront être imposées.

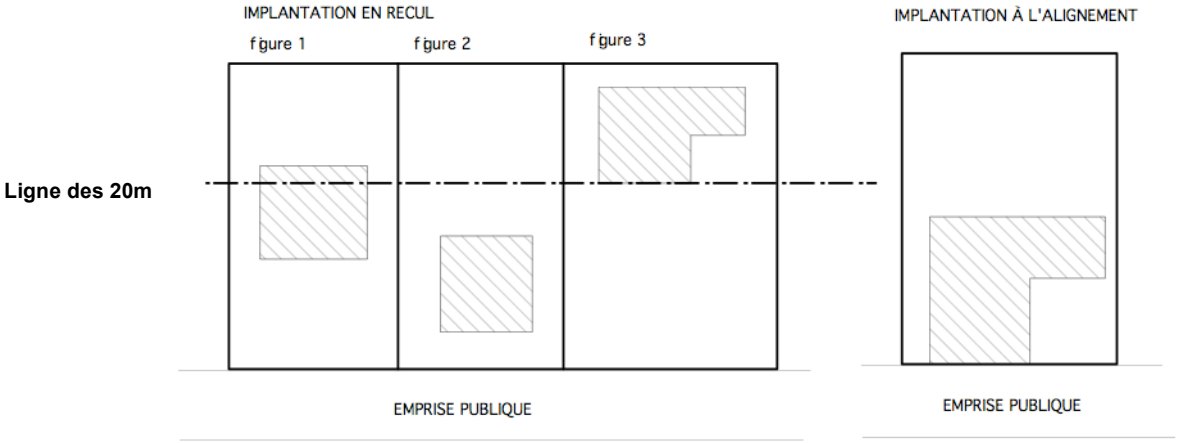
SECTION II
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation, commerces, services, artisanat doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul maximum de 20 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Schéma explicatif, vue en plan :



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

ARTICLE II-I-2 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit au maximum sur une limite de la parcelle.

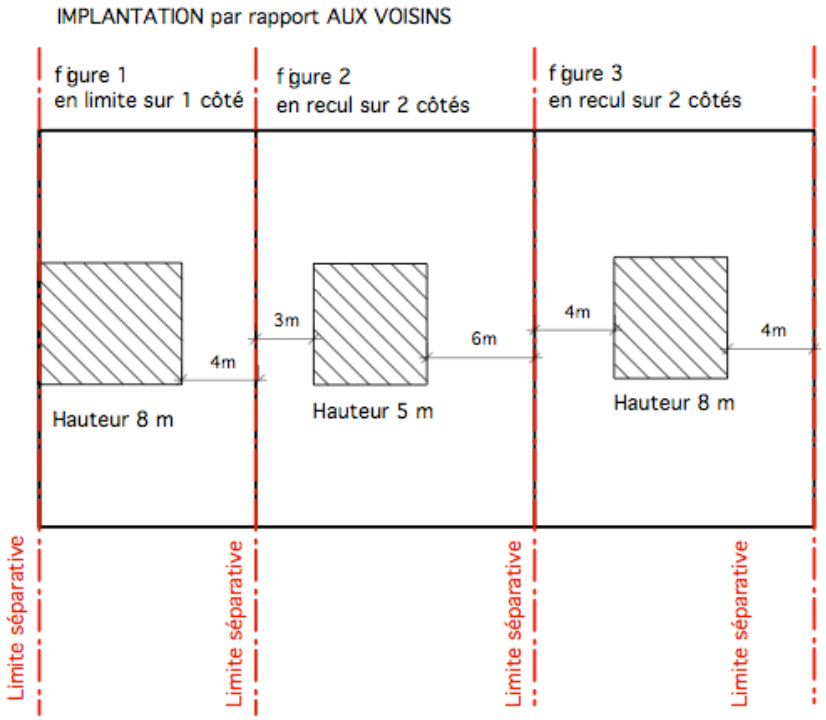
Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux (d=h/2) sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres de tous les espaces boisés classés.

Les abris de jardins seront implantés soit en limite, soit en recul.

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.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE II-I-3 zone U2 - VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

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

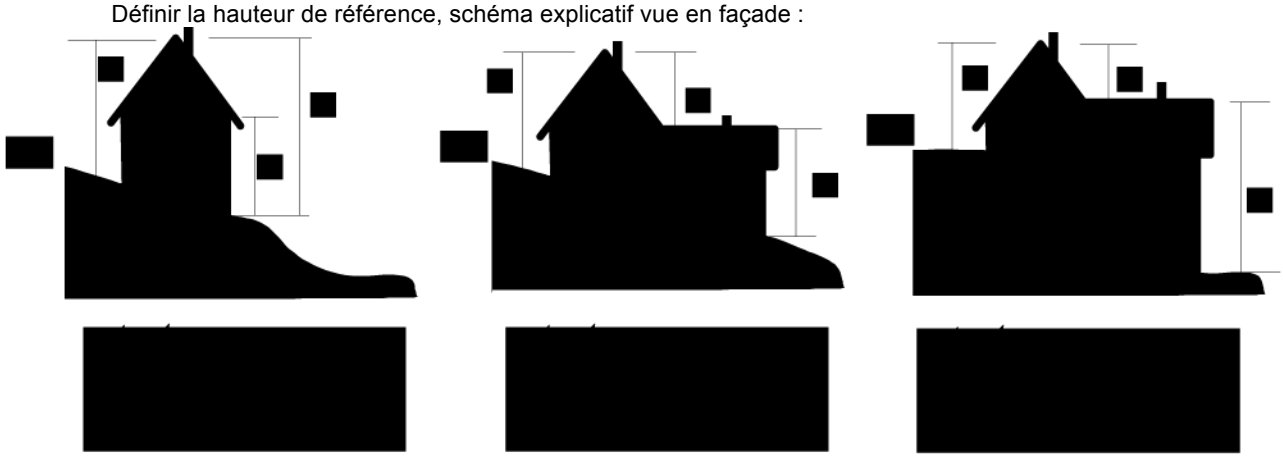
ARTICLE II-I-4 zone U2 - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.
La hauteur des constructions nouvelles (pour les toitures terrasses) au point haut de l'acrotère ne peut excéder 6 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 :



SOUS SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II-II-1 zone U2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles 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 au présent article.

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 en se référant au nuancier joint en annexe du PLU.
- 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 peuvent être traités en ardoises, bardages bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun, ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées.

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).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés par 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 45° 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 terrasses sont autorisées.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
    - en ardoises naturelles (ou similaires 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 similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)

- La tuile claire, jaune, champagne… est interdite (ou similaires 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 d'intérêt général, les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux, les annexes à l'habitation.

- 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.

Les clôtures sur rues seront mixtes :
- grillage + haie ;
- poteaux + lisse + haie ;
- poteaux + grillage + haie ;
- soubassement + lisse avec ou sans haie)

Dans le cas de clôture végétale, les prescriptions applicables aux haies et plantations devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe A1 du règlement.

Les panneaux pleins et imitations de végétaux sont interdits et ne pourront remplacer la haie.

Les clôtures entre voisins peuvent être minérales, 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 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 II-II-2 zone U2 - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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 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.

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

paysagères devront être préservées.

Les places de stationnement seront constituées pour 70% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).

SOUS SECTION III : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-III-1 zone U2 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

Les prescriptions applicables aux haies et plantations devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe A1 du règlement.

SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

ARTICLE II-IV-1 zone U2 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
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 :
  2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire

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

- en artisanat :
  1 place de stationnement par tranche complète de 20 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.

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

SOUS SECTION I : DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE III-I-1 zone U2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

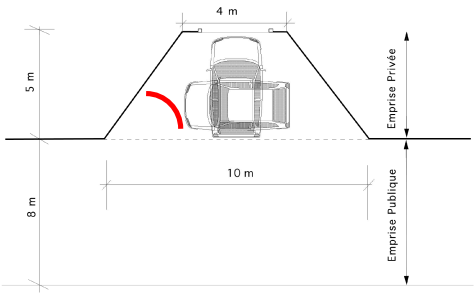
Accès :

Les dessertes et accès individuels aux parcelles seront sur toutes les voies en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum. Dans le cas des murs recensés et préservés au titre du L151-19 du code de l'Urbanisme, aucun recul n'est imposé.

En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement doit permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

45°

Schéma Explicatif , vue en plan :



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, dès lors qu'elle dessert deux lots, ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise dont 5 mètres d'emprise de chaussée en enrobé.

SOUS SECTION II : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-II-1 zone U2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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

2 - Assainissement :

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

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

3 - Autres réseaux :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câbles, distribution de gaz, etc….à quand ils existent. En conséquence , des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains y compris sur la partie privative.

Si le réseau d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain En l'absence d'un dispositif suffisant le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement en limite de domaine privatif.

ZONE U3

Caractère de la zone U3 :

La zone U3 est une zone urbaine à caractère central uniquement destinée aux équipements publics.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone U3 - 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 et leurs annexes.

1.6 - Les bâtiments industriels et leurs annexes.

1.7 - Les bâtiments artisanaux et leurs annexes.

1.8 - Les commerces et leurs annexes

1.9 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration

1.10 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

ARTICLE I-2 zone U3 - 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 de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.

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 - Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :
- Toutes nouvelles constructions sont interdites.
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les changements de destination sont interdits.

2.4 - 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 de ruissellement pourront être imposées.

SECTION II
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE II-I-2 zone U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées en recul, 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 sans être inférieure à 8 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.

ARTICLE II-I-3 zone U3 - VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 10% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE II-I-4 zone U3 - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain initial.
La hauteur des constructions nouvelles (pour les toitures terrasses) au point haut de l'acrotère ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain initial.

SOUS SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II-II-1 zone U3 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles 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.

ARTICLE II-II-2 zone U3 - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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 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.

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

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

SOUS SECTION III : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-III-1 zone U3 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété.

Les prescriptions applicables aux haies et plantations devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe A1 du règlement.

SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

ARTICLE II-IV-1 zone U3 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
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 équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  1 place pour 4 personnes.

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

SOUS SECTION I : DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE III-I-1 zone U3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Accès - 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.

SOUS SECTION II : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-II-1 zone U3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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

2 - Assainissement :

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

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

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câbles, distribution de gaz, etc….à quand ils existent. En conséquence , des canalisation de branchements seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains y compris sur la partie privative.

Si le réseau d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain En l'absence d'un dispositif suffisant le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement en limite de domaine privatif.

ZONE U4

Caractère de la zone U4 :

La zone U4 est une zone urbaine, à vocation d'habitat, correspondant à l'urbanisation des hameaux, aucun renforcement de l'urbanisation n'est prévu, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone U4 - 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 et forestières et leurs annexes.

1.6 - Les bâtiments industriels et leurs annexes.

1.7 - Les bâtiments artisanaux et leurs annexes.

1.8 - Les commerces et leurs annexes

1.9 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration

1.10 - Les constructions à usage d'habitation individuelles et collectives.

ARTICLE I-2 zone U4 - 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 de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.

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 extensions de constructions à usage d'habitations dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante et avec une surface maximale de 50m2 d'emprise au sol.

2.4 – 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.

2.5 - Les annexes (hors piscine et abris de jardin) des constructions existantes sous réserve :
- d'être implanté à 10 mètres maximum de la construction principale
- d'avoir une surface maximale de 30m2
- d'être bâti sur un seul niveau

2.6 - Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 15m2 pour les habitations.

2.7 - Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :
- Toutes nouvelles constructions sont interdites.
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les changements de destination sont interdits.

2.8 - 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 de ruissellement pourront être imposées.

SECTION II
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des constructions et les bâtiments annexes à la construction sont implantées soit en limites séparatives soit en recul des limites séparatives de la 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 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.

ARTICLE II-I-2 zone U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions des constructions et les bâtiments annexes à la construction sont implantées en recul, 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.

Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres de tous les espaces boisés classés.

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.

ARTICLE II-I-3 zone U4 - VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 15% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE II-I-4 zone U4 - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes 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 ne peut excéder :
- 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.

SOUS SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1 zone U4 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles 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).
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage en se référant au nuancier joint en annexe du PLU.
- 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 peuvent être traités en ardoises, bardages bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun, ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées.

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).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés par 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 45° 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 terrasses sont autorisées.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
    - en ardoises naturelles (ou similaires 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 similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)

- La tuile claire, jaune, champagne… est interdite (ou similaires 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 d'intérêt général, les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux, les annexes à l'habitation.

- 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.

Les clôtures sur rues seront mixtes :
- grillage + haie ;
- poteaux + lisse + haie ;
- poteaux + grillage + haie ;
- soubassement + lisse avec ou sans haie.

Dans le cas de clôture végétale, les prescriptions applicables aux haies et plantations devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe A1 du règlement.

Les panneaux pleins et imitations de végétaux sont interdits et ne pourront remplacer la haie.

Les clôtures entre voisins peuvent être minérales, 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 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 II-II-2 zone U4 - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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 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.

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

Les places de stationnement seront constituées pour 70% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).

SOUS SECTION III : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-III-1 zone U4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour les bâtiments annexes à la construction et les extensions des constructions, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.

Les prescriptions applicables aux haies et plantations devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe A1 du règlement.

SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

ARTICLE II-IV-1 zone U4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Lors de toute opération de construction annexes ou d'extension de constructions existantes 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 :
  2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

SOUS SECTION I : DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE III-I-1 zone U4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Accès - 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.

SOUS SECTION II :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-I-1 zone U4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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

2 - Assainissement :

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

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

3 - Autres réseaux :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câbles, distribution de gaz, etc….à quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains y compris sur la partie privative.

Si le réseau d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain En l'absence d'un dispositif suffisant le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement en limite de domaine privatif.

ZONE U5

Caractère de la zone U5 :

La zone U5 est une zone urbaine correspondant au site exceptionnel du Manoir et de ses annexes. Dans un souci de préservation et de pérennité des constructions existantes, aucun renforcement de l'urbanisation n'est prévu, seules les extensions, réhabilitation, restauration et changement de destination des constructions existantes sont autorisés.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,

USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone U5 - 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 et forestières et leurs annexes.

1.6 - Les bâtiments industriels et leurs annexes.

1.7 - Les bâtiments artisanaux et leurs annexes.

1.8 - Les commerces et leurs annexes.

1.9 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration

1.10 - Les constructions à usage d'habitation individuelles et les annexes.

ARTICLE I-2 zone U5 - 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 de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.

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 extensions de constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante et avec une surface maximale de 50m2 d'emprise au sol, dans la limite de deux extensions à partir de la date d'approbation du PLU.

2.4 – 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, dans la limite de deux extensions à partir de la date d'approbation du PLU.

2.5 - La réhabilitation des bâtiments existants et leur changement de destination, aussi bien pour créer des habitations liées ou non au tourisme, à l'hôtellerie, des annexes, que pour l'accueil du public : gîtes, salles de réception, salles de conférence, commerces, restaurant…. Et uniquement à la condition que les volumes extérieurs des constructions existantes soient conservées et que les percements supplémentaires respectent le caractère architectural du site.

2.6 - Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :
- Toutes nouvelles constructions sont interdites.
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les changements de destination sont interdits.

2.7 - 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 de ruissellement pourront être imposées.

SECTION II
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des constructions existantes, leur restauration et réhabilitation sont implantées soit en limites soit en recul.

ARTICLE II-I-2 zone U5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions des constructions existantes, leur restauration et réhabilitation sont implantées soit en limites soit en recul.

Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres de tous les espaces boisés classés.

ARTICLE II-I-3 zone U5 - VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, ne peut excéder 2% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE II-I-4 zone U5 - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes et la restauration et réhabilitation des bâtiments existants sur le site y 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.

SOUS SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II-II-1 zone U5 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles 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.

La restauration, transformation et réhabilitation des bâtiments 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. Ils ne peuvent recevoir aucun enduit les recouvrant en totalité.

Toiture :

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

Les murs de clôtures et ensemble d'accès : portail piliers :

Lorsqu'ils sont constitués de briques, de silex, de moellons de pierre, de pierre, de bauge, destinés à rester apparents, ils 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.

Extensions :

Les extensions seront en harmonie avec la construction existante dans la forme, la volumétrie, les matériaux. Pourront être autorisées des extensions sous forme de verrière, vérandas, dés lors qu'elles reprennent le rythme des soubassements, couronnement, percement de la construction existante.

ARTICLE II-II-2 zone U5 - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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 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.

Les places de stationnement seront constituées pour 70% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).

SOUS SECTION III :
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-III-1 zone U5 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 80% de la surface de la propriété.

Les prescriptions applicables aux haies et plantations devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe A1 du règlement.

SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

ARTICLE II-IV-1 zone U5 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

SOUS SECTION I : DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE III-I-1 zone U5 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les accès existants seront conservés ;

Un second accès est autorisé, dans le cadre du développement touristique du site.

SOUS SECTION II : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-I-1 zone U5 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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

2 - Assainissement :

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

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

3 - Autres réseaux :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câbles, distribution de gaz, etc.…à quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains y compris sur la partie privative.

Si le réseau d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain En l'absence d'un dispositif suffisant le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement en limite de domaine privatif.

ZONE U6

Caractère de la zone U6 :

La zone U6 est une zone urbaine destinée au maintien et au renforcement de l'activité économique existante du silo.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone U6 - 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 à usage agricole, d'habitat et forestier.

ARTICLE I-2 zone U6 - 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 de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.

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 – L'extension d'activités économiques existantes, la transformation ou la réhabilitation, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

2.4 - Les extensions d'activités commerciales existantes.

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 - Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :
- Toutes nouvelles constructions sont interdites.
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les changements de destination sont interdits.

2.7 - 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 de ruissellement pourront être imposées.

SECTION II

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres de l'emprise de la voie de desserte, public ou privée, 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 préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE II-I-2 zone U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite, soit en recul de 5 mètres des limites séparatives, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres de tous les espaces boisés classés.

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 préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE II-I-3 zone U6 - VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 60% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE II-I-4 zone U6 - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles hors tout ne peut excéder 35 mètres par rapport au terrain naturel. Les cheminées et évacuations verticales techniques pourront avoir une hauteur supérieure.

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.

SOUS SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II-II-1 zone U6 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles 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 au présent article.

ASPECT EXTERIEUR :

Les bardages doivent être de teintes sombres (nuances de gris, vert, noir, ocre, ocre jaune et jaune paille) et non brillantes.
Les couleurs vives sont autorisées dans les enseignes encastrées en façades.
Les toitures sont soit à pente, soit terrasse, soit terrasse végétalisée.
Les panneaux solaires sont autorisés en façade et en toiture.
Le béton brut est autorisé.

LES CLOTURES :

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

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

Dans le cas de clôture végétale, les prescriptions applicables aux haies et plantations devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe A1 du règlement.

ARTICLE II-II-2 zone U6 - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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 .

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

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.

SOUS SECTION III :
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-III-1 zone U6 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

Les prescriptions applicables aux haies et plantations devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe A1 du règlement.

SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

ARTICLE II-IV-1 zone U6 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

Une place de stationnement par 60 m2 de Surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m2 de la Surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m2.

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.

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

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

SOUS SECTION I : DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE III-I-1 zone U6 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

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

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 possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

SOUS SECTION II :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-II-1 zone U6 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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

1.2 - Assainissement :

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

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

1.3 - Autres réseaux :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câbles, distribution de gaz, etc…) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains y compris sur la partie privative.

Si le réseau d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement en limite de domaine privatif.

ZONE 1AU

Caractère de la zone 1 AU :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, qui ne peut être urbanisée qu'après modification du PLU.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit

ZONE 2AU

Caractère de la zone 2 AU :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, qui ne peut être urbanisée qu'après modification du PLU.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit

ZONE A

Caractère de la zone A :

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

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

2.1 - Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

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

2.3 - 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 de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.

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

2.5 - Les constructions destinées aux logements ou aux activités directement liées et nécessaires 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 et par transformation de bâtiment existant sur l'exploitation.
- 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.

2.6 - 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.

2.7 - Les mares existantes et identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées et ne peuvent être comblées.

2.7 - Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :

- Toutes nouvelles constructions sont interdites.
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les changements de destination sont interdits.

2.8 - 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 de ruissellement pourront être imposées.

SECTION II
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE II-I-2 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un recul minimum de 10 mètres de tous les espaces boisés classés est imposé à toutes les constructions et extensions.

Les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle sauf dans le cas où ces constructions présentent une gêne pour les habitations proches, elles sont alors implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à une zone de constructions d'habitation.

Les extensions de constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle.

ARTICLE II-I-3 zone A - VOLUMETRIE : 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.

SOUS SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II-II-1 zone A - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

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 pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

ARTICLE II-II-2 zone A - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

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. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures compensatoires proposées par le pétitionnaire.

SOUS SECTION III :
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-III-1 zone A - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE 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.

SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

ARTICLE II-IV-1 zone A - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

SECTION III
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

SOUS SECTION I :
DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE III-I-1 zone A - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

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,
Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD140.

SOUS SECTION II :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-II-1 zone A - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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

1.2 - Assainissement :

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

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

1.3 - Autres réseaux :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câbles, distribution de gaz, etc.…à quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains y compris sur la partie privative.

Si le réseau d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain En l'absence d'un dispositif suffisant le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement en limite de domaine privatif.

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.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

2.1 - 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 de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.

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

2.3 - Extension des constructions existantes à vocation d'habitat, au titre du L151-12 du code de l'Urbanisme est autorisée à hauteur de 30% de la surface initiale bâtie et dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol supplémentaire.

.

2.4 - Les annexes (hors abris de jardin) des constructions existantes à vocation d'habitat, au titre du L151-12 du code de l'Urbanisme sous réserve :
- d'être implanté à 10 mètres maximum de la construction principale
- d'avoir une surface maximale de 30m2
- d'être bâti sur un seul niveau

2.5 - Les abris de jardins, des constructions existantes à vocation d'habitat sous réserve :
- d'être implanté à 10 mètres maximum de la construction principale
- d'avoir une surface maximale de 30m2
- d'être bâti sur un seul niveau

2.6 - Les mares existantes et identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées et ne peuvent être comblées.

2.7 - Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :
- Toutes nouvelles constructions sont interdites.
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les changements de destination sont interdits.

2.8 - 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 de ruissellement pourront être imposées.

SECTION II
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions et les bâtiments annexes à la construction doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul.

ARTICLE II-I-2 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un recul minimum de 10 mètres de tous les espaces boisés classés est imposé à toutes les constructions et extensions.

Les constructions à caractère d'équipements peuvent s'implanter en limite de parcelle sauf dans le cas où ces constructions présentent une gêne pour les habitations proches, elles sont alors implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à une zone de constructions d'habitation.

Les extensions des constructions et les bâtiments annexes à la construction doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul.

ARTICLE II-I-3 zone N - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes identifiées aux plans de zonage au titre du L151-12 du code de l'Urbanisme ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.
Les annexes des constructions existantes identifiées aux plans de zonage au titre du L151-12 du code de l'Urbanisme ne peuvent dépasser 7 m par rapport au terrain initial.

SOUS SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II-II-1 zone N - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

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 pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

ARTICLE II-II-2 zone N – INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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 .

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

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. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures compensatoires proposées par le pétitionnaire.

SOUS SECTION III :
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-III-1 zone N - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE 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.

SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

ARTICLE II-IV-1 zone N - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

SECTION III
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

SOUS SECTION I :
DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE III-I-1 zone N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

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,
Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD140.

SOUS SECTION II :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-II-1 zone N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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.

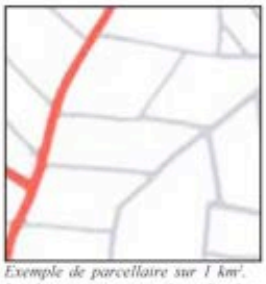
• **Confinement des pollutions** : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement. Elles limitent la diffusion des aérosols issus des traitements phytosanitaires.

• **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

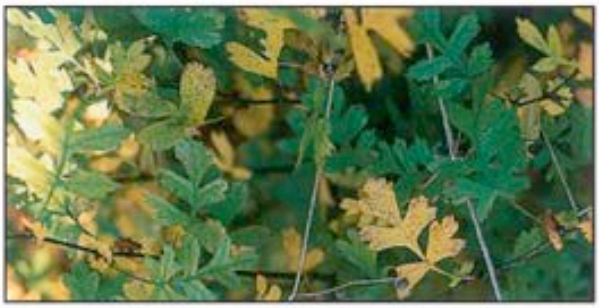
Vrai ou faux ?

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	
Prunelier	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.areh.asso.fr - areh@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 II-II-2 : Insertion et qualité environnementale et à l'article II-III-1 : Obligations en matière de réalisation d'espaces verts et plantation, des règlements des zones U1, U2, U3, U4, U5, U6 :

- Tilleul - 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	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 II-II-2 : Insertion et qualité environnementale et à l'article II-III-1 : Obligations en matière de réalisation d'espaces verts et plantation, des règlements des zones U1, U2, U3, U4, AUa :

- 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 - Lierre arbustif (Hedera Helix arborescent)	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.

B- 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.

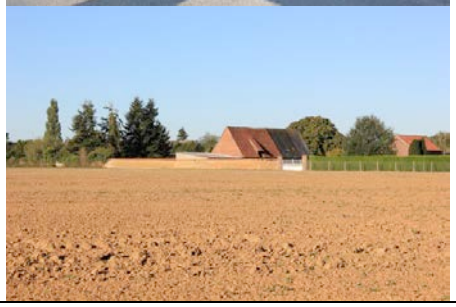
En présence de ligne EDF

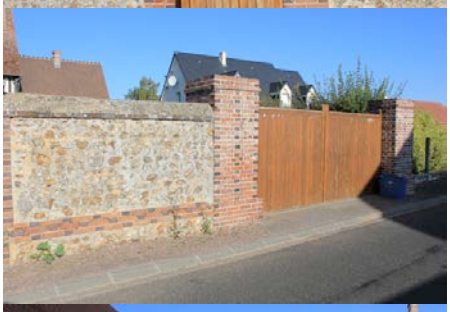
Prévoir large pour ne pas avoir de problème : Toute plantation doit être au minimum à 3 m d'un pylône ou d'une ligne électrique qui longe la voie publique si l'arbre ne dépasse pas 7 m. Au delà de cette taille, rajouter 1 m de retrait par mètre de hauteur d'arbre supplémentaire. Si la ligne est sur la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

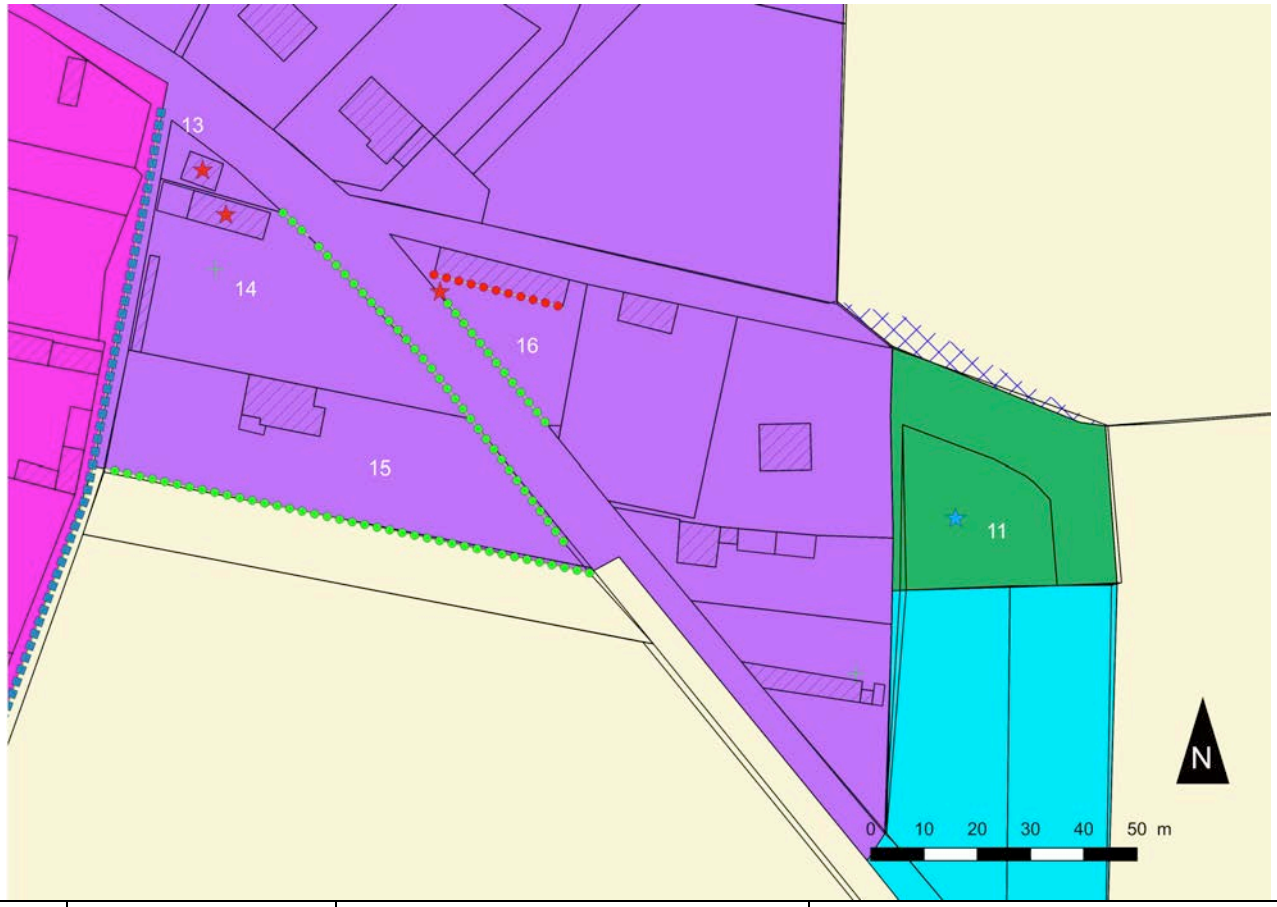
Eléments naturels à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme



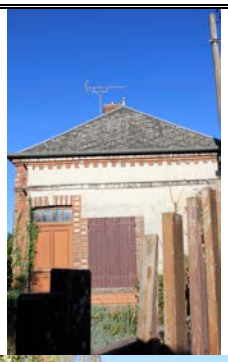
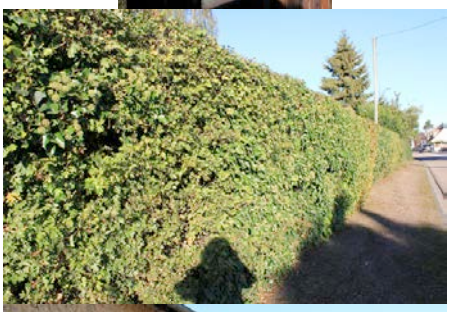
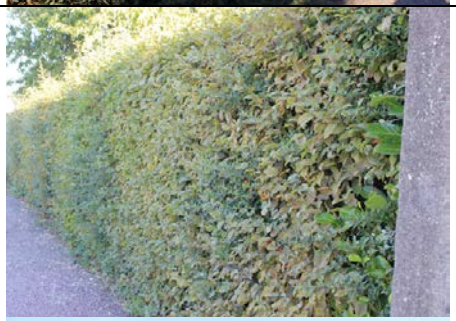
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
1	AD 7 14 rue du Chesne	 	Préservation Bâtiment annexe, totalité de la Façade en briques, sur rue et sur cour Mur de clôture, barreaudage et piliers briques
2	AD 109 7 rue du Chesne	  	Préservation : Ensemble complet de la clôture sur rue Mur de bauge, piliers, portail, portillons, murs cintrés avec soubassement brique Préservation : Ensemble complet de la clôture Mur de bauge, piliers, donnant sur le chemin de Saint Marc

3	AD 114 11 rue du Chesne		Préservation façade en briques et façade en colombage donnant sur la cour (hors marquise plastique).
4	AD 272 20 rue du Chesne	  	Ancien presbytère, Préservation de la totalité de la propriété Bâtiment principal, mur colombage de l'annexe garage (sauf pignon garage donnant sur rue), mur de clôture, piliers.
5	**AD 138** **13 rue du Chesne**		Préservation de la Mare
8	**AD 178** **5 chemin de la Messe**		Préservation de la Mare

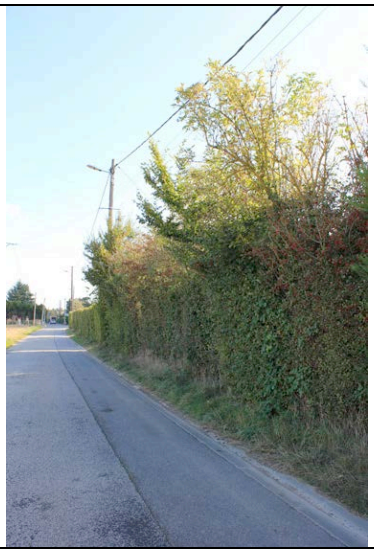
9	**AD 176** **3 chemin de la Messe**		Préservation des piliers en briques
10	**AD 27** **2 Chemin de la Messe**	  	Préservation totalité de la propriété bâtie, y compris bâtiment annexe, hors appentis, clôture, barreaudage, pilier et portail.

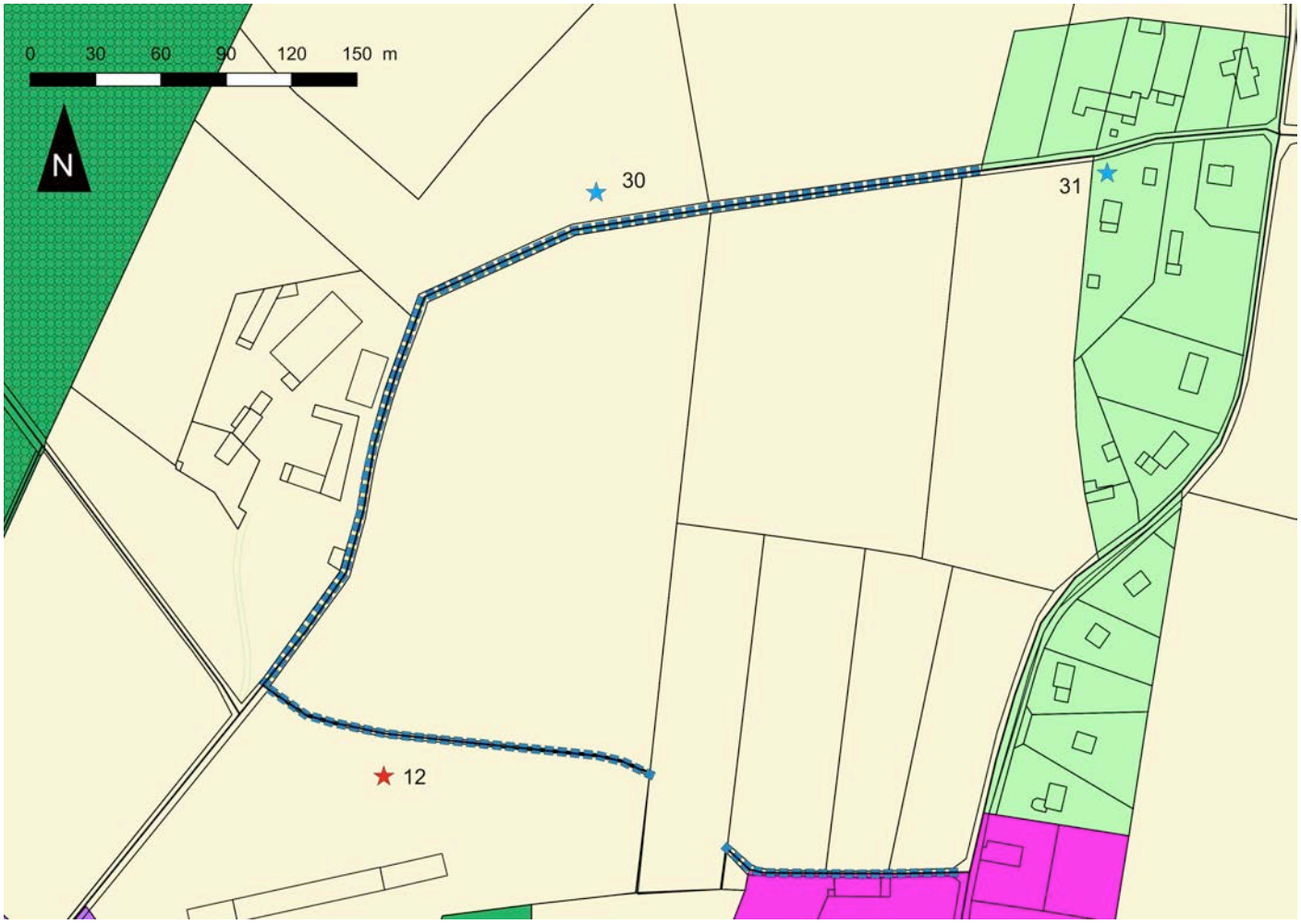


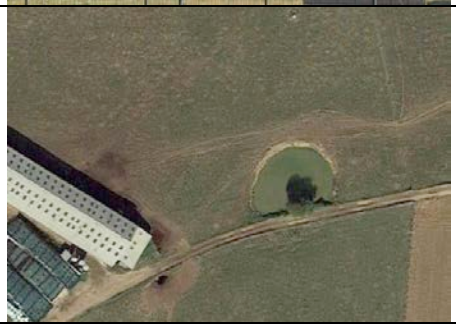
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
11	AD 93 La Mare Neuve		Préservation de la Mare, comblement interdit
13	AD 98 Rue de Damville	 	Ancienne pompe à incendie. Préservation en totalité des façades briques, et modénature des enduits chaux existant. Le panneau de publicité n'est pas préservé.

14	**AD 97** **1 Chemin de Saint Marc**	  	Préservation de la totalité de la propriété Bâtiment principal, sauf le linteau de la fenêtre du pignon garage donnant sur rue, Préservation du mur en bauge donnant sur rue et de l'Epi de zinc en toiture. Préservation de la haie sur rue.
15	**AD 98** **2 Rue de Damville**		Préservation de la Haie du champs et sur rue
16	**AD 90** **9 Rue de Damville**	 	Préservation de la Haie uniquement partie en haie vive, préservation des piliers en briques vernissé et des modénatures en briques de la façade principale sur rue de Damville.

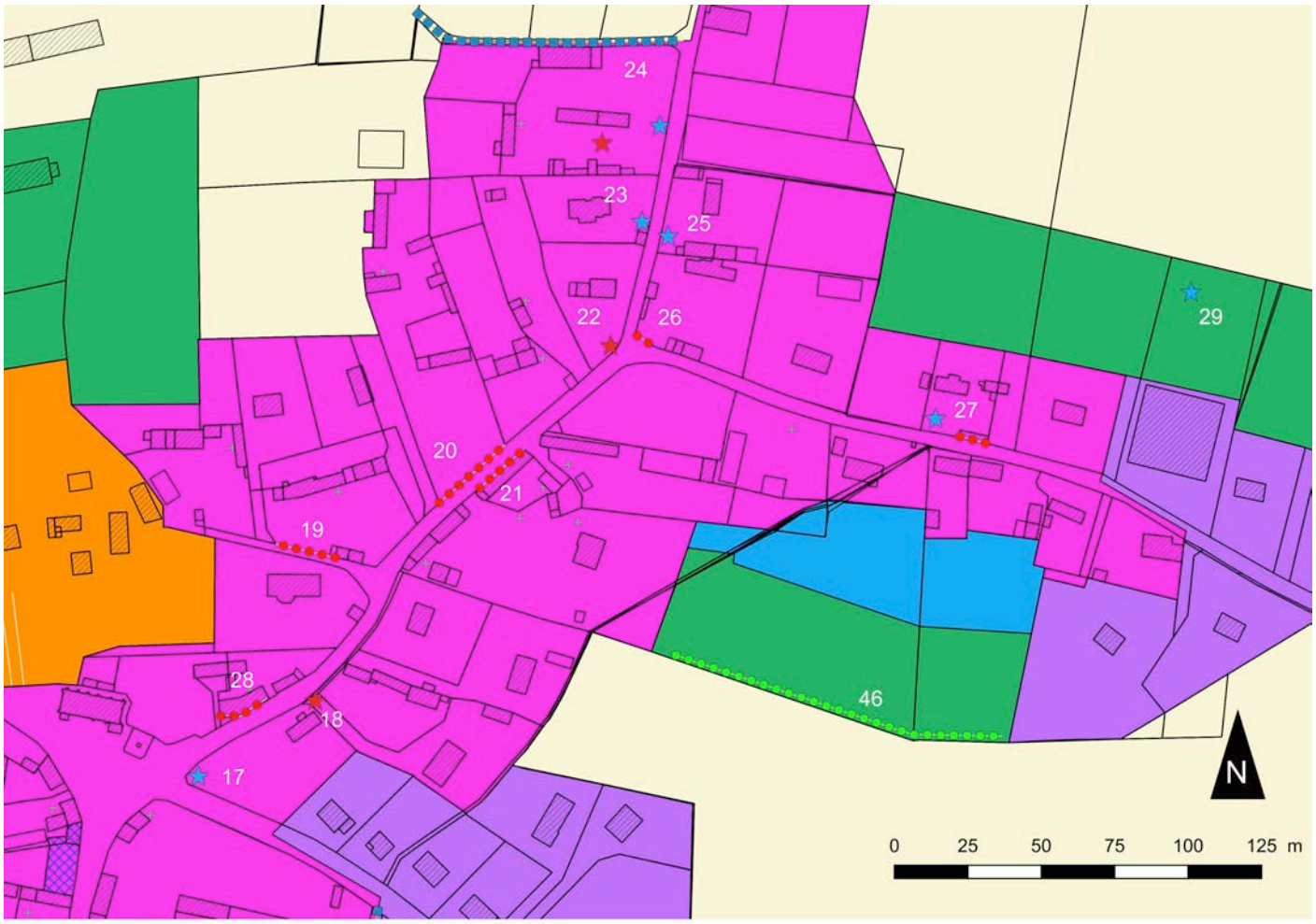


N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
6	AL 106 19 rue du Chesne		Préservation de la haie vive hors section composée des lauriers.
7	AL 47 21 rue du Chesne		Préservation haie vive toute longueur, hors section de thuyas.



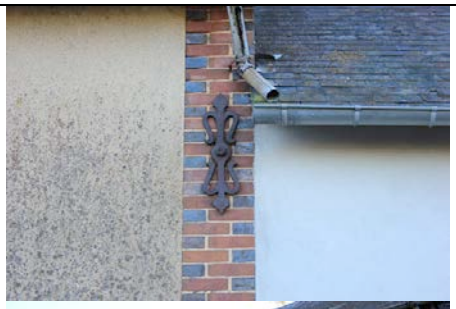
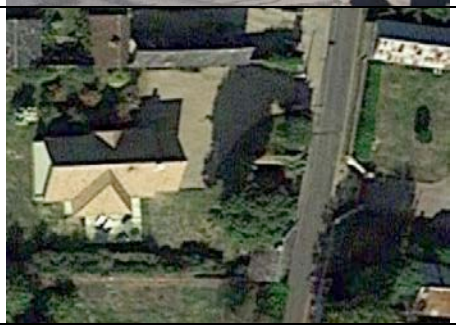
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
12	AD 266 Chemin de la redoute		Préservation des deux piliers en briques et pierre de moellons.
30	AC 23 Chemin du Bois de Nogent		Préservation de la Mare, comblement interdit

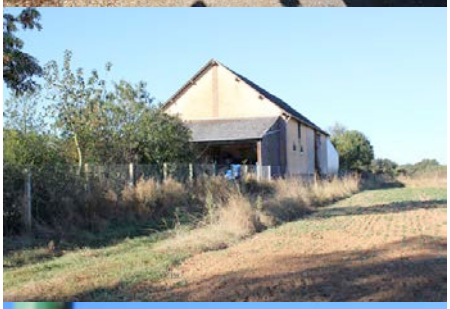
31	AC 36 2 Chemin de la redoute		Préservation de la Mare, comblement interdit



N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
17	AD 225 2 rue Clotaire Legal		Préservation de la Mare, comblement interdit

18	AD 223 4 rue Clotaire Legal		Préservation des piliers en briques
19	AD 182 Angle rue Clotaire Legal et chemin Impasse du Puits		Préservation de la partie de mur en silex donnant sur le chemin
20	AD 59 9 rue Clotaire Legal	  	Préservation de la Clôture sous bassement brique, grille en fer forgé. Préservation du Portail et portillon en fer forgé, l'ensemble est complet mais en partie démonté, il nécessitera une restauration.

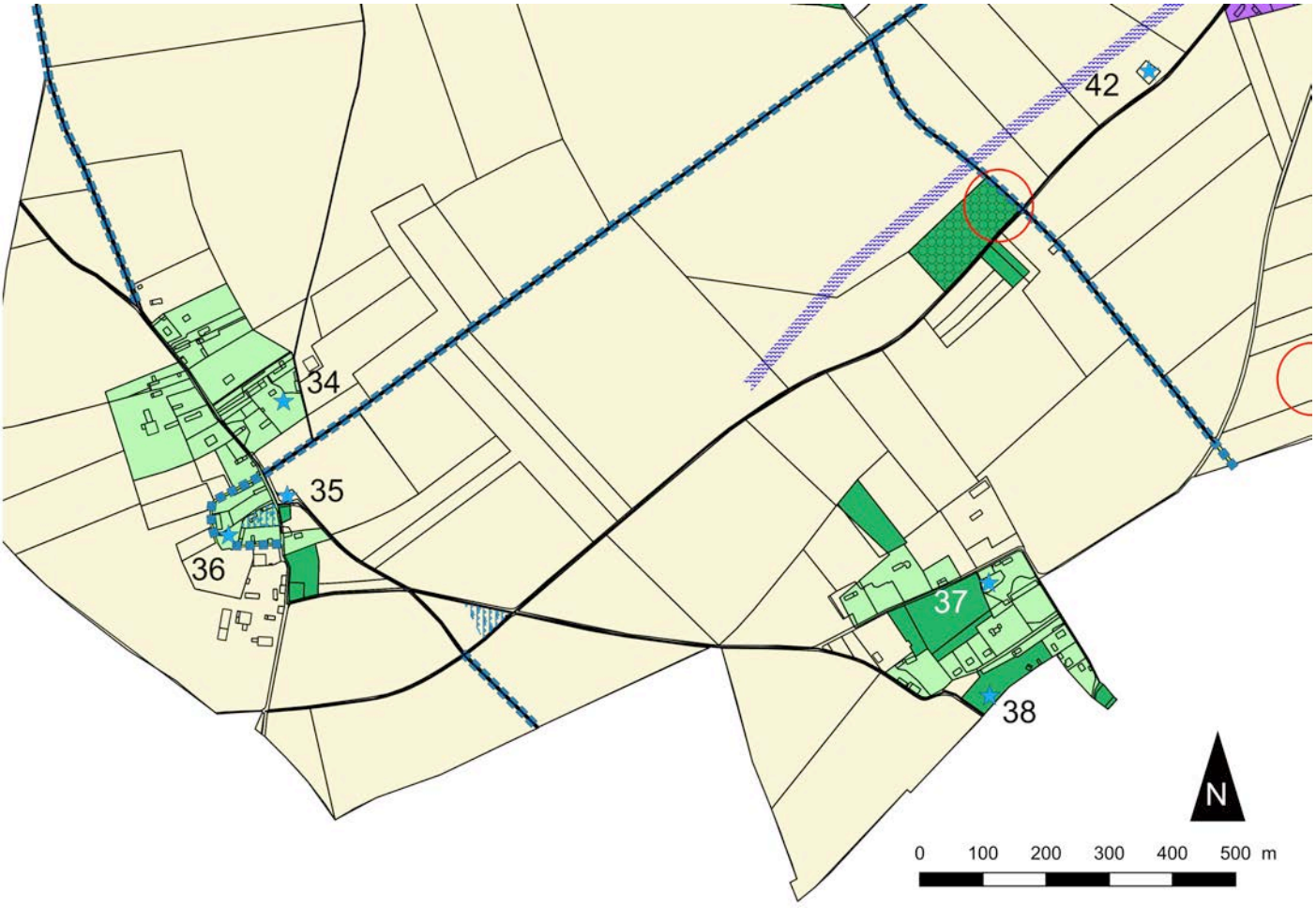
21	AD 21 14 rue Clotaire Legal	 	Préservation de la totalité de la façade sur rue des cette ancienne écurie y compris les éléments en fer forgé : clés de tirants
22	AD 259 1 rue D'Orvaux		Préservation des piliers ronds en briques
23	AD 258 1B rue D'Orvaux		Préservation de la Mare, comblement interdit

24	AD 65 3 rue D'Orvaux	   	Préservation totalité de la propriété bâtie, de la clôture et de la Mare comblement interdit
25	AD 196 rue D'Orvaux		Préservation de la Mare, comblement interdit
26	AD 72 44 Rue D'Orvaux		Préservation ensemble des piliers ronds portail et portillon

27	AE 84 3 rue des Gomberts	  	Préservation de la Mare, comblement interdit Préservation du bâtiment annexe, murs en bauge Préservation de la façade principale en brique donnant sur rue
28	AD 1241 3 rue Clotaire Legal		Préservation des éléments en briques (linteau et jambages) des ouvertures existantes sauf partie sur baie vitrée.
29	AE 107 rue des Gomberts		Préservation de la Mare, comblement interdit
46	AK 52 - 54 rue des Gomberts		Préservation alignement d'arbres

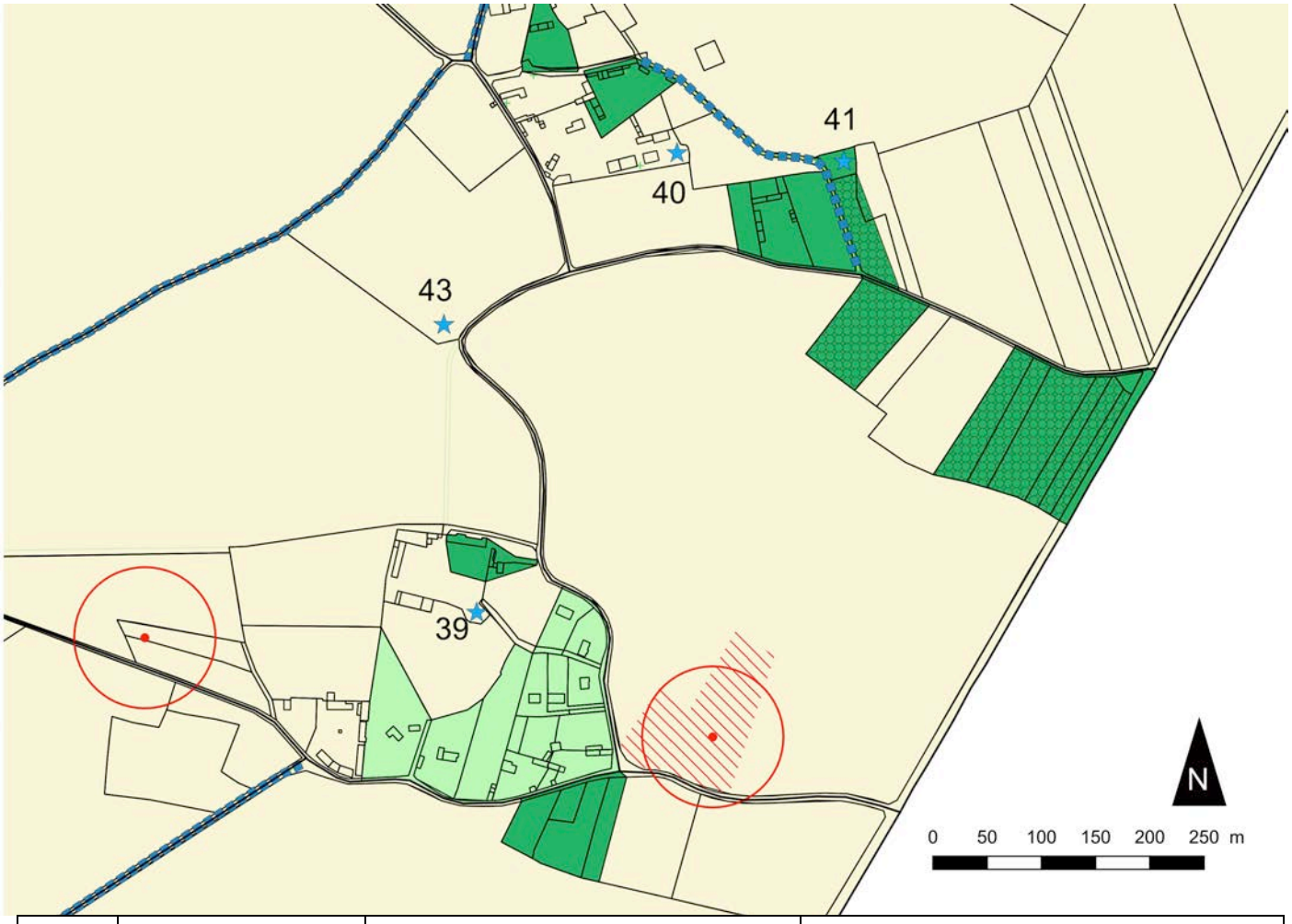


N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
32	AB 72 Pincheloup		Préservation de la Mare, comblement interdit
33	AB 37 Pincheloup		Préservation de la Mare, comblement interdit

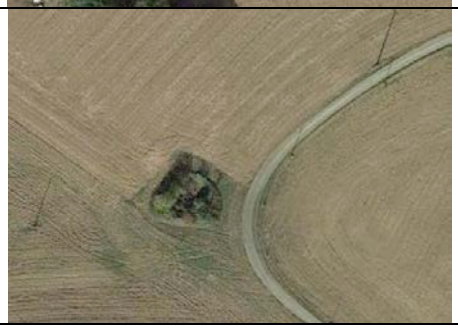


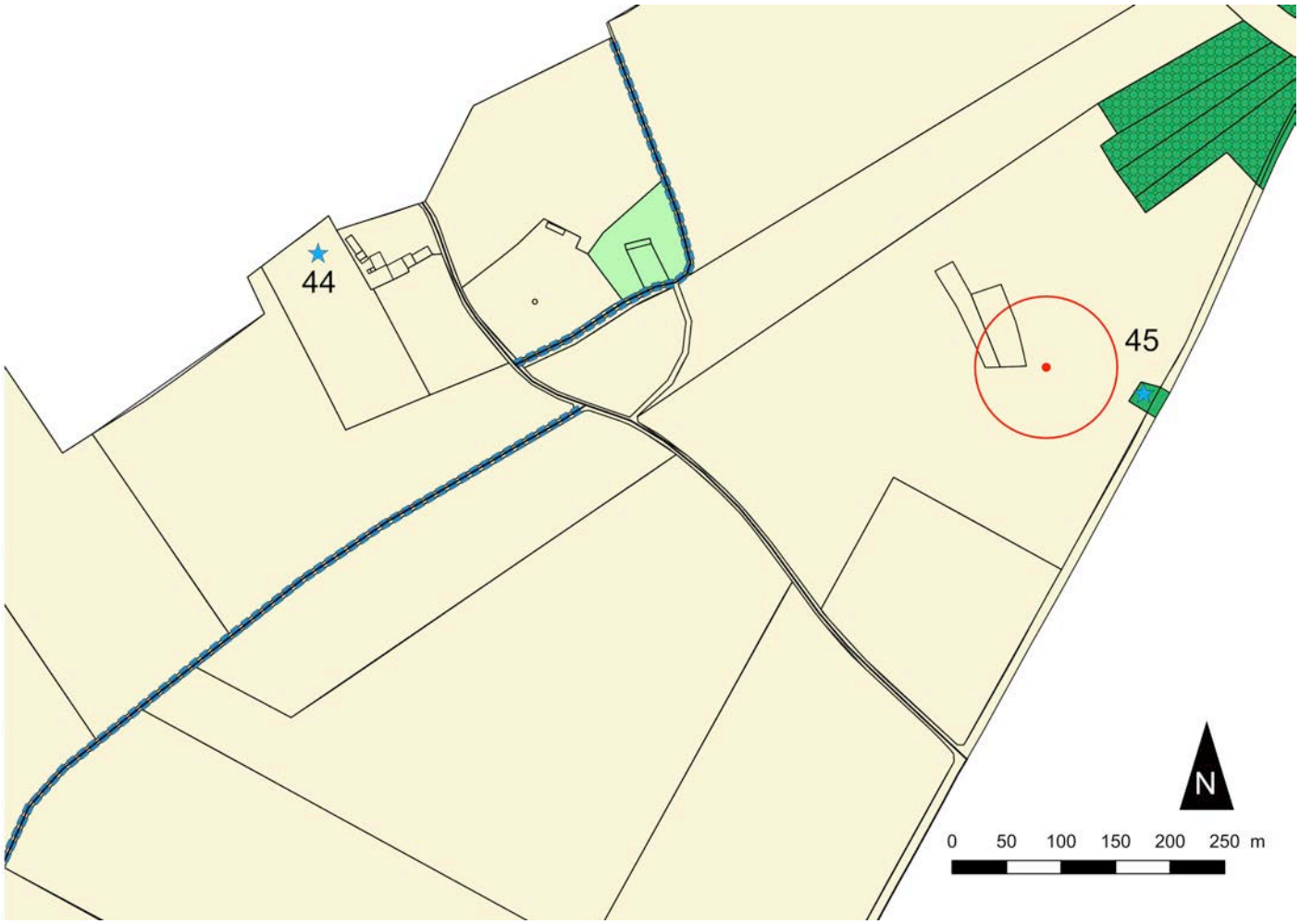
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
42	AL 2 Voie communale 39 du sec Iton à Gaudreville		Préservation de la Mare, comblement interdit
34	N 125 8 rue de Nagel		Préservation de la Mare, comblement interdit

35	AN 131 Le Ménillet		Préservation de la Mare, comblement interdit
36	AN 75 Le Ménillet		Préservation de la Mare, comblement interdit
37	AM 40 Les Minières		Préservation de la Mare, comblement interdit
38	AM 99 4 chemin de Manthelon		Préservation de la Mare, comblement interdit



N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
39	AH 113 Les Grands Gomberts		Préservation de la Mare, comblement interdit
40	AH 27 2 chemin de la Mare Georgie		Préservation de la Mare, comblement interdit

41	AH 33 Les Petits Gomberts		Préservation de la Mare, comblement interdit
43	AH 70 Les Grands Gomberts		Préservation de la Mare, comblement interdit



N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
44	AH 5 Le Tilleul Gibon		Préservation de la Mare, comblement interdit
45	AI 57 La Mare Frebert		Préservation de la Mare, comblement interdit

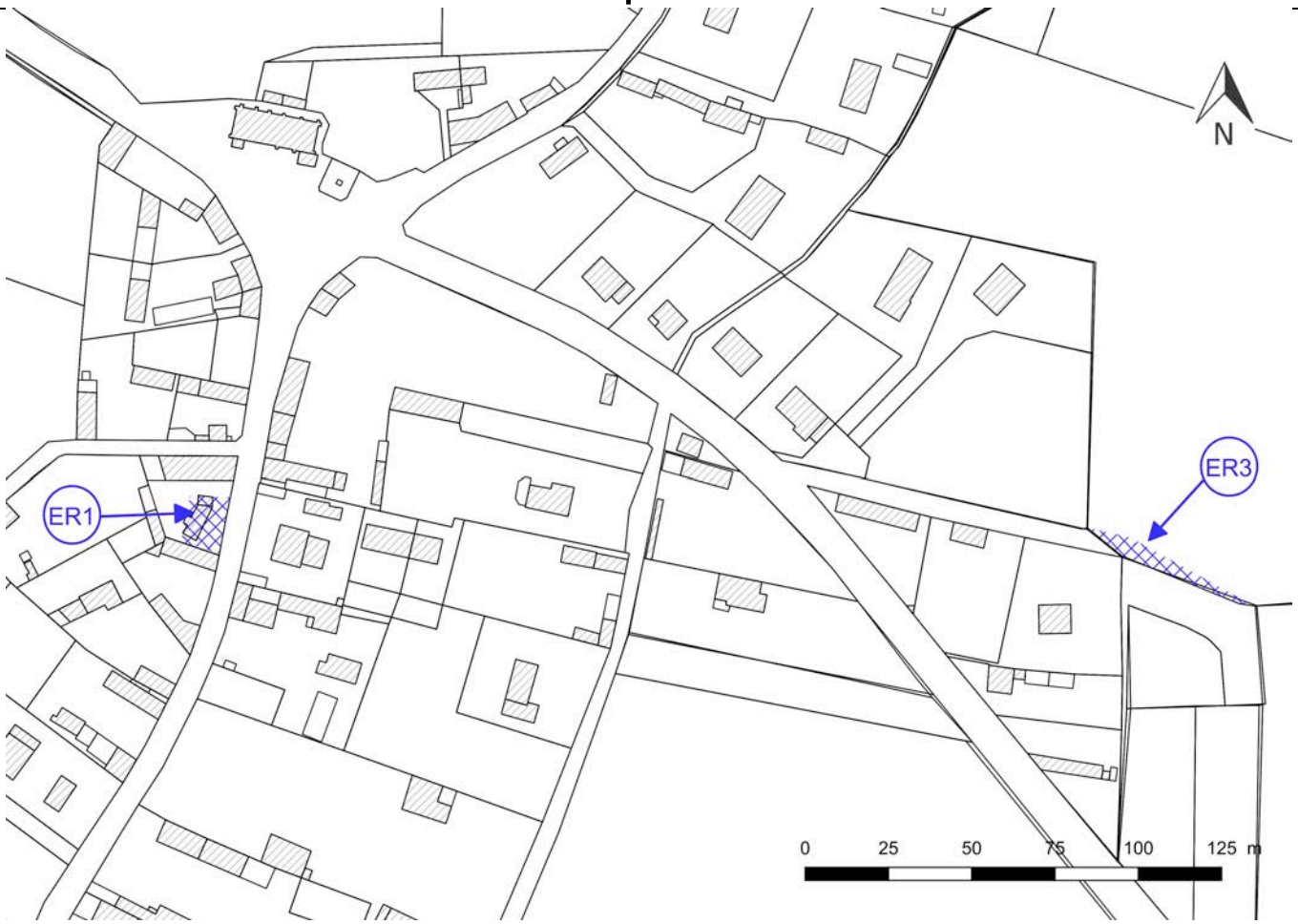
Sur l'ensemble de ces murs sont interdits :

- Les enduits et peintures qui viendraient masquer la brique rouge, 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 identifiées est interdit.
- Tout arrachage de haies et abattage d'arbres identifiés est soumis à déclaration préalable et suivant les cas à replantation.

A3 - Liste des Emplacements Réservés



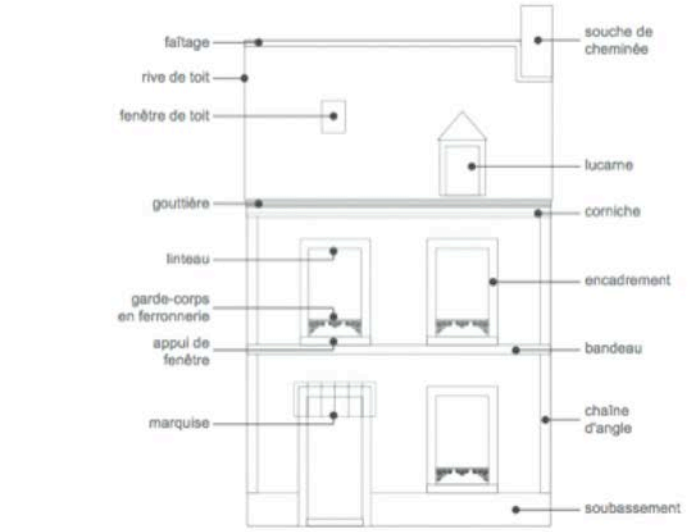
Le territoire communal n'est touché que par 2 emplacements réservés :

	Objet :	**Références cadastrales**	**Surfaces des emplacements réservés (non arpentées par le géomètre):**	**Au profit de :**
ER1	Stationnement mairie	AD10 partiel	1160 m2	La commune
ER3	Création accès zone 1AU	AK 118 partiel	183 m2	La commune

A4 – NUANCIERS de COULEURS GENERALITES

POUR LES FACADES

ocres rouges | ocres orangés | ocres jaunes | neutres chauds



POUR LES MENUISERIES

gris colorés | verts végétaux | bleus turquoisés | ocres rouges

POUR LES BARDAGES BOIS

verts végétaux | gris bruns | bruns