

Règlement

Procédure		Modification - Révision	
	Date Cachet / Signature		Date Cachet / Signature
- Prescrit le :	4 février 2005	- Prescrit le :	
- Arrêté le :	20 décembre 2007	- Arrêté le :	
- Approuvé le :		- Approuvé le :	
PLAN LOCAL D'URBANISME			
AUA – Atelier d'Architecture et d'Urbanisme 128 avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY - Tel 02 32 31 62 00			

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en 3 Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
 - TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
 - TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.
-
- Annexe 2.0A1 : Cahier des Servitudes Paysagères
 - Annexe 2.0A2 : Annexes documentaires
 - Annexe 2.0A3 : Cahier des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers à préserver

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 GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 et suivants 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 Rosay-sur-Lieure, Département de l'EURE, code INSEE : 27 496.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

2.1.1 - 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° 3.0 et 3.1 ;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;

2.1.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

3.1. - La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas où cela s'avère nécessaire, seront demandés au constructeur :

3.1.1 - Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme.

3.1.2 - Les participations prévues aux articles L 332.11 et 332.12 du Code de l'Urbanisme.

3.1.3 - La participation pour raccordement à l'égout prévue au Code de la Santé Publique.

3.1.4 - Le financement des branchements.

- 3.1.5 - Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorifique.

Ces dispositions s'appliquent aux lotisseurs qui, de plus, peuvent avoir à leur charge :

- 3.1.6 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux collectifs.
- 3.1.7 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.
L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.
- 3.1.8 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Equipeement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et également de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1. - Plans de zonage et plans annexés au règlement :

- Plans de zonage :
Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur des plans de zonage (documents 2.1 au 1:5000 et 2.2 au 1:2500). Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les périmètres de sécurité autour des cavités dont la présence est certaine, les zones présumées d'expansion des ruissellements, les zones humides souvent inondées, ainsi que la zone inondable par la Lieure.
- Annexes au règlement 2.0A3 :
Elles recensent les éléments protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, "pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique".
Dans l'annexe 2.0A3, les arbres remarquables et les vergers à préserver sont représentés par une trame grise en damier et les haies ainsi que les alignements végétaux par trait noir épais continu.

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. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est inscrit dans la légende avec la définition des opérations et actions à engager.
- Les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides.
- Les périmètres de sécurité autour des cavités dont la présence est certaine sont repérés au plan par des cercles remplis par des hachures obliques.

- La zone inondable par la Lieure est repérée au plan par des hachures ondulées horizontales.
- Les zones humides souvent inondées sont repérées au plan par des hachures grises obliques dont le contour est en pointillé.
- Les zones présumées d'expansion des ruissellements sont repérées au plan par une trame de pointillés croisés.

4.2. - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui leur correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Nature de l'occupation du sol :

- | | |
|-----------|---|
| Article 1 | Occupations ou utilisations du sol interdites |
| Article 2 | Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisations particulières |

Conditions de l'occupation du sol :

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

Possibilités maximales d'occupation du sol :

- | | |
|------------|--|
| Article 14 | Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) |
|------------|--|

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

- 5.1 - Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles fixées aux articles 3 à 13 des règlements de zone 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 (Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme).

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lorsqu'une construction répond à la définition de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement de C.O.S., si une limite de C.O.S. a été fixée, peut être appliqué.

ARTICLE 6 – RAPPELS DES PROCÉDURES

- 6.1 - Dans les zones U, AU, A et N, et les secteurs qu'elles comprennent, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 6.2 - Dans les zones U, AU, A et N, et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions de constructions sont soumises à autorisation, au titre de l'article R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 6.3 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 alinéa d et R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme)
- 6.4 - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit, au titre de l'article L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 6.5 - Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 6.6 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISABLES

TITRE II - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AU SECTEUR UAac

Caractère de la zone UA :

La zone UA concerne le centre ancien du village caractérisé par l'échelle des habitations, la trame de la voirie, l'orientation et la morphologie du bâti. Cette zone a vocation à conserver cette valeur patrimoniale. Les projets de construction qui ne correspondent pas strictement à ce patrimoine tant par leur aspect, leur dimension que par leur implantation ne sont pas autorisés à la construction.

Caractère du secteur UAac :

Le secteur UAac correspond à la zone bâtie du château de Rosay-sur-Lieure. Les dispositions réglementaires qui lui sont propres permettent de la transformer afin d'y implanter des activités qui garantissent la préservation du patrimoine. Une partie du secteur se situe en zone inondable.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.4 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.5 - L'entreposage de véhicule non roulant.
- 1.6 - L'extension ou la substitution d'habitat ancien existant qui ne soit pas dans le gabarit et l'aspect de cet existant.
- 1.7 - Toute installation ou construction en zone inondable qui peut constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux en cas de crue de la Lieure.
- 1.8 - Les remblais et les sous-sols en zone inondable

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2.1.2 - Les démolitions de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation, au titre de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

- 2.1.3 - La modification et la destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés au plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3), sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :
- 2.2.1 - Toutes constructions, exceptées les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration telles que décrites aux articles L512.1 et L512.8 du Code de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir et qu'elles respectent la trame, les implantations et l'aspect du bâti de la zone.
- 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent strictement à la zone. Les règles UA3 à UA5, UA7 à UA10 et UA11.2 pourront ne pas leur être appliquées. Les autres articles restent opposables, notamment les articles UA6.1 et UA11.1.
- 2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UA6, UA7, UA8, UA9, UA10, UA11.2 et UA12 peuvent ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Les autres articles restent opposables, notamment l'article UA11.1.
- 2.2.4 - En zone inondable :
- Les extensions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées, sous réserve que le niveau bas du plancher soit implanté au minimum 0,20 m au-dessus de la cote de la plus importante crue connue de la Lieure, et que rien ne gêne le libre écoulement des eaux en cas de crue.
 - Les exhaussements de sols effectués pour la réalisation d'infrastructures publiques de transport des personnes et des biens à condition que les dispositions nécessaires au libre écoulement des eaux aient été mises en place (busage ou autre procédé).
- 2.3 - Marnières dont la présence est certaine :
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation 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.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

- Hors agglomération, il ne pourra être créé de nouveaux accès directs aux routes départementales n°321 et n°169.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus d'une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.OA2).
- Dès lors que plus d'une habitation sont desservies par une même voie d'accès, publique ou privée, celle-ci doit présenter une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.OA2). Dans le cas contraire, toute construction supplémentaire est interdite.
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

En règle générale, chaque construction doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété. Les réservoirs d'eau pluviale sont fortement recommandés au titre du Développement Durable.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

6.1 - Implantation des constructions nouvelles dans la zone UA

6.1.1 - Implantation des bâtiments principaux

Les bâtiments principaux des constructions nouvelles peuvent être implantés en limite de voie publique ou en recul par rapport à la voie publique, dès lors qu'ils respectent le mode d'implantation du site (adossement au Nord) et que tous les éléments des constructions soient implantés à moins de 10 mètres de la limite de la voie publique (confer annexe 2.OA2).

6.1.2 - Implantation des constructions annexes et des extensions

Les constructions annexes et les extensions des constructions peuvent être implantées en limite de voie publique ou en recul par rapport à la voie publique.

6.2 - Implantation des constructions nouvelles dans le secteur UAac

- Soit en limite de voie publique
- Soit en retrait par rapport à la voie publique.

6.3 - Les nouveaux accès (portails,...) doivent être implantés à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'assiette de la voie publique, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci (confer annexe 2.OA2).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Implantation des constructions dans la zone UA :

7.1.1 - Les bâtiments principaux des constructions nouvelles peuvent être implantées (confer annexe 2.OA2) :

- Soit en limite séparative avec une hauteur à la gouttière inférieure à 3,5 mètres
- Soit en retrait à plus de 1,80 m de distance par rapport à la limite séparative, dès lors que la distance est au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction (selon la règle $d=h/2$, d = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative), que le mode d'implantation du site (adossement au Nord) est respecté et que tous les éléments des constructions sont implantés à moins de 10 mètres de la limite séparative (confer annexe 2.OA2).

7.1.2 - Les constructions annexes et extensions peuvent être implantées (confer annexe 2.OA2) :

- Soit en limite séparative avec une hauteur à la gouttière inférieure à 3,5 mètres
- Soit en retrait à plus de 1,80 m de distance par rapport à la limite séparative, dès lors que la distance est au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction. Selon la règle $d=h/2$ (d = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).
- Ou, dans le cas d'une extension nouvelle de construction existante située à moins de $d=h/2$, selon une distance minimale équivalente à celle de tout point de la construction existante au point de la limite séparative.

7.2 - Implantation des constructions en secteur UAac :

- Soit en limite séparative.
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la surface non bâtie de la propriété. Pour les équipements publics, l'emprise au sol pourra être portée à une emprise maximale de 50% par rapport à la superficie non bâtie de la propriété.
- Pour les reconstructions en cas de sinistre, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la construction pré existante, dès lors que les dispositions de l'article UA 11 sont respectées.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - Constructions nouvelles dans la zone UA :
La hauteur hors tout des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- 10.2 - Constructions nouvelles dans le secteur UAac :
La hauteur hors tout des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur des constructions avoisinantes dans le secteur UAac.
- 10.3 - Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à ces cotes dans la zone UA et le secteur UAac :
La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes, peut être autorisée dans la mesure où les dispositions de l'article UA11 sont respectées et que la hauteur hors tout des extensions n'excède pas la hauteur maximale de la construction existante.
- 10.4 - Annexes à l'habitation :
La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure à 20 m² de S.H.O.B. doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

- 11.1 - Intégration de la construction dans le site :
 - 11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
 - 11.1.2- 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 de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au code de l'Urbanisme.

- 11.1.3- Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 30 centimètres en plus ou 30 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.
- 11.1.4- Les garages en sous-sol ne sont pas autorisés. Les caves en sous-sol doivent être accessibles depuis l'intérieur des constructions.
- 11.1.5- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.6- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique.
- 11.1.7- En zone inondable : Les sous-sols, digues et remblais sont interdits.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Revêtement des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de plus de 20 m² de S.H.O.B. :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays
- de structures apparentes de bois et de terre.
- d'appareillage de briques rouges du pays ou de teinte identique à celles du pays, non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition talochée de teintes choisies dans les références RAL 1013, RAL 1014 ou RAL1015.
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtues d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints.
- de zinc et cuivre
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
- les surfaces transparentes ou translucides des nouvelles constructions visibles, de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers, ou de matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux produits verriers.
- Dans le secteur UAac, les matériaux de revêtement seront choisis parmi les matériaux utilisés sur les bâtiments existants anciens ou parmi des matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux utilisés sur les bâtiments existants anciens. Les modifications (extension, ouvertures, condamnation d'ouvertures, ...) doivent respecter l'architecture des bâtiments existants dans les termes de l'article 11.1.1 et 11.1.2.

- Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. :

Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles :
 - Formes autorisées (confer annexe 2.OA2) :
 - à une ou plusieurs pentes, sous réserve :

- que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux.
 - et de la réalisation d'un débord de toiture supérieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction.
- en terrasse végétalisée, à moins de 3 mètres du sol
- en terrasse accessible, à moins de 3 mètres du sol
- de forme libre, sous réserve que l'article UA11.1.1 soit respecté.
- Matériaux autorisés des couvertures à pentes :
 - en ardoises naturelles,
 - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 55 tuiles par mètre carré)
 - en zinc, cuivre, non brillants
 - en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
 - en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois.
 - Dans le secteur UAac, les matériaux de couverture seront choisis parmi les matériaux utilisés sur les bâtiments existants anciens ou parmi des matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux utilisés sur les bâtiments existants.
- Couvertures des extensions des constructions existantes :
 - formes et matériaux identiques à ceux autorisés pour les constructions nouvelles
 - formes et matériaux identiques à ceux de la construction principale existante
- Couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation dans la zone UA:

Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3- Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En zone inondable, elles ne devront pas contraindre le libre écoulement des eaux en cas de crue.

- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :
 - Haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le thuya est interdits. (Confer l'annexe 2.OA1 Cahier des servitudes paysagères)

Les haies végétales champêtres peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 mètres). Le grillage sera disposé sur la face intérieure de la haie.
 - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2 mètres en bauge ou en appareillage de pierres locales ou en briques d'aspect et de qualité strictement similaires aux briques existantes. Dans le cas où le mur est mitoyen d'un mur de clôture en bauge ou d'appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays, d'une hauteur supérieure à ces cotes, le nouveau mur pourra avoir une hauteur maximale équivalente au mur mitoyen.

- Claustres ou lices de bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.
- Toute autre clôture est prohibée.
Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.
- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en zone inondable :
Les clôtures seront constituées de piquets ou poteaux espacés de plus de deux mètres, sans saillie de fondation, constituées de fils sans grillage espacés de 15 centimètres, ou, d'un grillage d'une maille orthogonale minimale de vingt centimètres par dix centimètres.
- Arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers :
Les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en Annexe 2.OA3 ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Portail d'une hauteur maximale équivalente ou inférieure à la hauteur de la clôture.
 - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
 - Piliers exclusivement en bois.
- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voirie publique.

11.2.4- Aspect des murs pignons en zone UA et secteur UAac:

Les murs pignons, visibles de la voie publique, des constructions nouvelles et des extensions à usage d'habitation individuelle devront :

- être revêtues d'un essentage de bois ou d'ardoises.
- disposer d'au moins une baie, si le mur-pignon ne dispose pas d'éléments de charpentes visibles et authentiques.
- Avoir une largeur similaire avec les architectures traditionnelles existantes dans la zone.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

Le constructeur peut être exonéré de la réalisation des places de stationnement citées en 12.2, sur son terrain, dès lors qu'il apporte la preuve qu'il les réalise sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres de la propriété pour laquelle il sollicite une autorisation de bâtir, ou, qu'il fait réaliser ces places sous la forme de participation financière à la création de places de stationnement publiques, à hauteur des montants de participation par place, applicables sur la commune.

12.2 -Nombre de places à réaliser :

- en habitations individuelles :
 - 3 places minimum par logement
- en habitations collectives :
 - 2 places par logement de plus de une pièce
 - 1 place par logement d'une pièce
- en activités économiques :
 - 1 place par emploi
 - un nombre suffisant de places de stationnement des véhicules de l'entreprise
 - un nombre de places suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
 - un nombre de places correspondant à la capacité d'accueil maximale d'usagers.
- en équipements :
 - 1 place par emploi
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.
- en activités hôtelières autorisées :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant ou de réception
 - un nombre de places suffisant pour les livraisons et le personnel

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 -Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface non bâtie de la propriété.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être réalisée en un maximum de trois zones, accessibles, paysagées et chacune d'un seul tenant.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts (haies comprises),
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UA11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (annexe 2.0A1).

13.3 - Espaces boisés classés :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans prescription particulière -

TITRE II - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB regroupe l'ensemble des espaces urbanisés à caractère récent. Elle comporte des logements, ainsi que des activités.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.4 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.5 - L'entreposage de véhicule non roulant.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2.1.2 - Les démolitions de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation, au titre de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.
 - 2.1.3 - La modification et la destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés au plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3), sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :
 - 2.2.1 - Toutes constructions, exceptées les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration telles que décrites aux articles L512.1 et L512.8 du Code de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir.
 - 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UB3 à UB5, UB7 à UB10 et UB11.2 pourront ne pas leur être appliquées. Les autres articles restent opposables, notamment les articles UB6.1 et UB11.1.

- 2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UB6, UB7, UB8, UB9, UB10, UB11.2 et UB12 peuvent ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Les autres articles restent opposables, notamment l'article UB11.1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation 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.
Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Hors agglomération, il ne pourra être créé de nouveaux accès directs aux routes départementales n°321 et n°169.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus d'une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2).
- Dès lors que plus d'une habitation sont desservies par une même voie d'accès, publique ou privée, celle-ci doit présenter une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2). Dans le cas contraire, toute construction supplémentaire est interdite.
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

En règle générale, chaque construction doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété. Les réservoirs d'eau pluviale sont fortement recommandés au titre du Développement Durable.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (confer annexe 2.0A2).

6.2 - Les portails doivent être implantés selon un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (confer annexe 2.0A2).

6.3 - Dans le cas d'une extension nouvelle de construction existante située à moins de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, la construction nouvelle peut être implantée selon un retrait minimal équivalent à celui de la construction existante (confer annexe 2.0A2).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Implantation des constructions nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres (d = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).

7.2 - Implantation des extensions de constructions existantes :

- Les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette nouvelle extension au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la nouvelle extension ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres (d = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).

- Dans le cas où la construction existante est située à une distance de moins de 3 mètres par rapport à la limite séparative, l'extension nouvelle doit être implantée selon un retrait minimal équivalent à celui de la construction existante.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 25 % de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Constructions nouvelles :**

- Constructions nouvelles à usage d'habitation :
La hauteur hors tout des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Constructions nouvelles à usage d'activité ou d'équipement public :
La hauteur hors tout des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial.

10.2 - Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à ces cotes :

La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes, peut être autorisée dans la mesure où les dispositions de l'article UB11 sont respectées.

10.3 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure à 20 m² de S.H.O.B. doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES**11.1 - Intégration de la construction dans le site :**

- 11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- 11.1.2- 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 de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.
- 11.1.3- Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 m à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15% et respectent les clauses de l'article 11.1.3,

11.1.5 -Les enseignes commerciales doivent être placées au-dessous de la limite supérieure de la toiture ou des acrotères. Elles seront en général implantées sur les murs.

11.1.6- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Revêtement des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles et extensions de plus de 20 m² de S.H.O.B. :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays
- d'appareillage de briques de teinte identique à celles du pays, non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition talochée ou grattée de teintes choisies dans les références RAL 1013, RAL 1014 ou RAL 1015
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtues d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints
- de zinc, acier, aluminium et cuivre, non brillants
- de matériaux de synthèse d'aspect identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
- de bétons bruts de décoffrage
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article UB11.1.1.
- Les surfaces transparentes ou translucides des nouvelles constructions visibles, de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers, ou de matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux produits verriers.

- Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. :

Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles :

- Formes autorisées (confer annexe 2.OA2) :

- à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
 - > que la pente soit inférieure ou égale à 45°
 - > et de la réalisation d'un débord de toiture supérieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction.
- en terrasse végétalisée, d'une hauteur maximale de 6 mètres
- en terrasse accessible, d'une hauteur maximale de 6 mètres
- de forme libre, sous réserve que l'article UB11.1.1 soit respecté.
- les bâtiments à usage de commerce de distribution, d'activités ou d'équipements, peuvent être couverts de toiture métallique à faible pente.

- Matériaux autorisés des couvertures à pentes :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles petit moule de terre cuite sombre

- en tuiles mécaniques de terre cuite sombre (avec un minimum de 21 tuiles par mètre carré)
 - en zinc, inox, cuivre, non brillants
 - en acier dans le cas de bâtiments commerciaux, d'activités ou d'équipements, non brillant
 - en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
- Couvertures des extensions des constructions existantes :
 - formes et matériaux identiques à ceux autorisés pour les constructions nouvelles
 - formes et matériaux identiques à ceux de la construction principale existante
- Couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3- Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :
 - Haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le thuya est déconseillé (confer l'annexe 2.OA1 Cahier des servitudes paysagères).

Les haies végétales champêtres peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 mètres). Le grillage sera disposé sur la face intérieure de la haie.
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.
 - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en bauge ou en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées. Dans le cas où le mur est mitoyen d'un mur de clôture en bauge ou d'appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays, d'une hauteur supérieure à ces cotes, le nouveau mur pourra avoir une hauteur maximale équivalente au mur mitoyen.
 - Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée de teinte et d'aspect en harmonie avec la construction principale ou avec les murs en pierres locales ou en bauge, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit peuvent être surmontées d'une couvertine composée du même matériau que la construction principale.
 - Toutes autres clôtures est prohibée.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers :

Les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en Annexe 2.OA3 ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Portail d'une hauteur maximale équivalente ou inférieure de la hauteur de la clôture.
 - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
 - Piliers, soit en briques de terre cuite rouge de pays, en appareillage de pierres locales du pays, soit en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.
- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voirie publique.

11.2.4- Aspect des murs pignons :

Les murs pignons visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

Le constructeur peut être exonéré de la réalisation des places de stationnement citées en 12.2, sur son terrain, dès lors qu'il apporte la preuve qu'il les réalise sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres de la propriété pour laquelle il sollicite une autorisation de bâtir, ou, qu'il fait réaliser ces places sous la forme de participation financière à la création de places de stationnement publiques, à hauteur des montants de participation par place, applicables sur la commune.

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations :
 - 3 places minimum par logement
- en activités économiques :
 - 1 place par emploi
 - un nombre suffisant de places de stationnement des véhicules de l'entreprise
 - un nombre de places suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
 - un nombre de places correspondant à la capacité d'accueil maximale d'usagers.
- en équipements :
 - 1 place par emploi
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.
- en activités hôtelières autorisées :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant ou de réception
 - un nombre de places suffisant pour les livraisons et le personnel

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Pourcentage d'espaces verts :**

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 70% de la surface non bâtie de la propriété.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces collectifs à usages de loisirs et d'espace de jeux; cette surface doit être réalisée en un maximum de 3 zones accessibles, paysagées et chacune d'un seul tenant.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts (haies comprises),
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UB11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (annexe 2.0A1).

13.4 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UB11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans prescription particulière -

TITRE II - CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future de la commune.

Cinq secteurs AU ont été définis sur le territoire de la commune et numérotés AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5.

Les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 ont pour vocation d'accueillir prioritairement le développement en logements de la commune sur les décennies à venir.

Pour chaque secteur, un plan d'aménagement d'ensemble doit être élaboré et le présent PLU modifié, préalablement à leur urbanisation.

Pour être ouvert à l'urbanisation, les projets de plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur devront être en cohérence avec les orientations particulières définies sur les secteurs AU qui figurent en annexe du PADD et, couvrir l'ensemble du secteur.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toute installation ou construction, excepté celles qui sont mentionnées en AU2.2.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.4 - L'entreposage de véhicule non roulant.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles AU3 à AU5, AU7 à AU10 et AU11.2 pourront ne pas leur être appliquées. Les autres articles restent opposables, notamment l'article AU11.1.
- 2.2 - Les clôtures, sous réserve de respecter l'article 11.3. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3 - L'urbanisation d'un secteur AU est autorisée, sous réserve de la modification du P.L.U. et de l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur concerné, qui respecte les orientations particulières d'aménagement portant sur ce secteur, annexées au PADD.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute construction ou installation 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.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus d'une habitation, un équipement ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2).
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

En règle générale, chaque construction doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété. Les réservoirs d'eau pluviale sont fortement recommandés au titre du Développement Durable.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Le plan d'aménagement d'ensemble définira l'implantation des constructions par aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le plan d'aménagement d'ensemble définira l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Le plan d'aménagement d'ensemble définira l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les emprises au sol.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les hauteurs maximales des constructions.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

11.1.2- 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 de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

11.1.3- Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 m à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15% et, respectent les clauses de l'article 11.1.3,

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

Le plan d'aménagement d'ensemble définira l'aspect extérieur des constructions.

11.3 - Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures végétales, d'une hauteur maximale de 2 mètres (confer Cahier des servitudes paysagères en annexe 2.0A1).

Pour toute construction autorisée, le paysagement des limites de la zone AU avec des terres agricoles doit être prévu à partir d'essences végétales diversifiées (confer cahier des servitudes paysagères en annexe 2.0A1).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

12.2 - Nombre de places à réaliser :

Le plan d'aménagement d'ensemble définira le nombre de places de stationnement à réaliser.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les pourcentages d'espaces verts à réaliser.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts (haies comprises),
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AU11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confer annexe 2.0A1).

13.3 -Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AU11.1.

Les dispositions minimales de plantations sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les coefficients d'occupation du sol s'il y a lieu.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

TITRE III - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone A est à vocation agricole, protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées (article R123-7 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toute installation ou construction qui n'est pas nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, excepté celles qui sont mentionnées en A 2.2.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.4 - L'entreposage de véhicule non roulant.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2.1.2 - Les démolitions de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation, au titre de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.
 - 2.1.3 - La modification et la destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés au plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3), sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :
 - 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles A3 à A10 et A11.2 pourront ne pas leur être appliquées. Les autres articles restent opposables, notamment l'article A11.1.

2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre. Les articles A6, A7, A8, A9, A10, A11.2 et A12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Les autres articles restent opposables, notamment l'article A11.1.

2.2.3 - Les habitations et les bâtiments, dans la mesure où ces installations sont nécessaires à l'exploitation économique et les activités qui rentrent dans la définition « activité agricole » et de son environnement.

2.2.4 - Les extensions limitées des constructions existantes.

2.3 - Marnières dont la présence est certaine :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation 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.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

- Hors agglomération, il ne pourra être créé de nouveaux accès directs aux routes départementales n°321 et n°169.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2).
- Dès lors que plus de une habitation ou une activité sont desservies par une même voie d'accès, publique ou privée, celle-ci doit présenter une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2). Dans le cas contraire, toute construction supplémentaire est interdite.
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées**

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

En règle générale, chaque construction doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété. Les réservoirs d'eau pluviale sont fortement recommandés au titre du Développement Durable.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 - Les constructions nouvelles à usage agricole doivent être implantées :**

- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux.
- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux.

6.2 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (confer annexe 2.0A2) ou dans le cas d'une extension, et si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques concernées
- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe du chemin départemental n°169.

6.3 - Les nouveaux accès (portails,...) aux constructions à usage d'habitation doivent être implantés à une distance d'au moins 4 mètres par rapport à l'assiette de la voie publique, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci (confer annexe 2.0A2).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions peuvent être implantées en limite séparative de parcelle ou en recul.
- 7.2 - Constructions nouvelles à usage agricole :
Les constructions nouvelles à usage agricole doivent être implantées :
- avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations
- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 15% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - Constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation :
La hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial (ventilation, cheminées, capteurs solaires et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).
La rénovation et l'extension de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peuvent être autorisées.
- 10.2 - Constructions nouvelles à usage agricole :
Pas de prescription particulière concernant les constructions nouvelles à usage agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

- 11.1 - Intégration de la construction dans le site :
11.1.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

- 11.1.2- 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 de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.
- 11.1.3- Les bâtiments agricoles nouveaux seront accompagnés d'une composition végétale périphérique.
- 11.1.4- Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.
- 11.1.5- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes, paraboles etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.6- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 m à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15% et respectent les clauses de l'article 11.1.3,

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Revêtement des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays
- d'appareillage de briques de teinte identique à celles du pays, non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition talochée de teintes choisies dans les références RAL 1013, RAL 1014 ou RAL 1013.
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtues d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints
- de matériaux métalliques non brillants
- de matériaux de synthèse d'aspect identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
- de bétons bruts de décoffrage
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article A 11.1.1.
- Les surfaces transparentes ou translucides des constructions liées à une habitation ou à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont visibles de l'espace public, doivent être entièrement constituées de produits verriers.

- Constructions nouvelles et extensions à usage agricole :

Les constructions nouvelles et extension à usage agricole sont exemptées de l'article A 11.2.1, sous réserve du respect de l'article A 11.1.1.

Les teintes claires et les aspects brillants doivent être évités.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles à usage d'habitation:
 - Forme autorisées (confer annexe 2.OA2) :
 - à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
 - > que la pente soit inférieure ou égale à 45°
 - > et de la réalisation d'un débord de toiture supérieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction.
 - en terrasse végétalisée
 - en terrasse accessible
 - de forme libre, sous réserve que l'article A11.1.1 soit respecté
 - Matériaux des couvertures :
 - en ardoises naturelles,
 - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 50 tuiles par mètre carré)
 - en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré)
 - en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
 - en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)
 - en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois... dans ces cas, une pente supérieure à 45° nécessitée par la technique d'usage est autorisée.
- Couvertures des extensions des constructions existantes à usage d'habitation:
 - formes et matériaux identiques à ceux autorisés pour les constructions nouvelles
 - formes et matériaux identiques à ceux de la construction principale existante
- Couvertures des constructions nouvelles et extensions à usage agricole :
 - Forme :
 - à une ou plusieurs pentes
 - ou en terrasse
 - Matériaux des couvertures à deux ou quatre pentes :
 - en matériaux de teinte sombre et d'aspect non brillant

11.2.3- Clôtures, Murs, portails :

- Clôtures des constructions à usage d'habitation implantées en limite de desserte publique ou privée :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être composées à partir des matériaux suivants :

 - Haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le thuya est déconseillé. (Confer l'annexe 2.OA1 Cahier des servitudes paysagères)
 - Les haies végétales champêtres peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 mètres). Le grillage sera disposé sur la face intérieure de la haie.

- Claustres ou lices de bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.
- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en bauge ou en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées. Dans le cas où le mur est mitoyen d'un mur de clôture en bauge ou d'appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays, d'une hauteur supérieure à ces cotes, le nouveau mur pourra avoir une hauteur maximale équivalente au mur mitoyen.
- Toutes autres clôtures est prohibée.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers :
Les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en Annexe 2.0A3 ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.
- Clôtures des constructions à usage des activités agricoles :
Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Les clôtures destinées au parage des animaux ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois être adaptées à leur usage.

11.2.4- Aspect des murs pignons :

Les murs pignons des constructions à usage d'habitation visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans prescription particulière -

TITRE III - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N a une vocation d'espace naturel. Elle correspond sur la commune de Rosay-sur-Lieure aux espaces boisés sur le plateau, les coteaux et la Vallée de la Lieure. Elle comporte notamment les constructions à usage d'habitation dans le fond de la vallée de la Lieure qui sont particulièrement concernées par les débordements du cours d'eau.

Aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute installation ou construction, exceptées celles qui sont mentionnées en N2.2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.2 - Les démolitions de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation, au titre de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3 - La modification et la destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés au plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles N3 à N10 et N11.2 pourront ne pas leur être appliquées. Les autres articles restent opposables, notamment l'article N11.1.
- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles N6, N7, N8, N9, N10, N11.2 et N12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Les autres articles restent opposables, notamment l'article N11.1.
- 2.2.3 - Les extensions des constructions existantes et annexes.

2.2.4 - En zone inondable :

- Les constructions et installations autorisées, sous réserve que le niveau bas du plancher soit implanté au minimum 0,20 m au-dessus de la cote de la plus importante crue de la Lieure, et que rien ne gêne le libre écoulement des eaux en cas de crue.
- Les exhaussements de sols effectués pour la réalisation d'infrastructures publiques de transport des personnes et des biens à condition que les dispositions nécessaires au libre écoulement des eaux aient été mises en place (busage ou autre procédé).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation 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.
Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Hors agglomération, il ne pourra être créé de nouveaux accès directs aux routes départementales n°321 et n°169.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2).
- Dès lors que plus de une habitation sont desservies par une même voie d'accès, publique ou privée, celle-ci doit présenter une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2). Dans le cas contraire, toute construction supplémentaire est interdite.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées**

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

En règle générale, chaque construction doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété. Les réservoirs d'eau pluviale sont fortement recommandés au titre du Développement Durable.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux,
- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux,
- ou, dans le cas d'une extension, et si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques concernées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations s'il s'agit d'un équipement,
- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé,
- ou, dans le cas d'une extension, et si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Extensions**

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES**11.1 - Intégration de la construction dans le site :**

- 11.1.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- 11.1.2 - 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 de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.
- 11.1.3 - Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.
- 11.1.4 - Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 m à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15% et respectent les clauses de l'article 11.1.3,
- 11.1.5 - En zone inondable : Les sous-sols, digues et remblais sont interdits.

11.2 - Aspect extérieur des extensions de construction à usage d'habitation :**11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :**

- Extensions :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays et à celle de l'existant
- d'appareillage de briques de teinte identique à celles du pays, non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition talochée de teintes choisies dans les références RAL 1013, RAL 1014 ou RAL 1013.
- de bétons bruts de décoffrage
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtements d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints
- Les surfaces transparentes ou translucides des nouvelles constructions visibles, de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers, ou de matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux produits verriers.

11.2.2 - Couvertures :

- Couvertures des extensions :
 - Formes autorisées (confer annexe 2.OA2) :
 - à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
 - que la pente soit inférieure ou égale à 45°
 - et de la réalisation d'un débord de toiture supérieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction.
 - en terrasse végétalisée
 - en terrasse accessible
 - de forme libre, sous réserve que l'article N11.1.1 soit respecté.
 - de forme identique à celle de la construction principale existante
 - Matériaux autorisés des couvertures à pentes :
 - en ardoises naturelles,
 - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 50 tuiles par mètre carré)
 - en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...) non brillants
 - en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois... dans ces cas, une pente supérieure à 45° nécessitée par la technique d'usage est autorisée.
 - en matériaux identiques à ceux de la construction principale existante
- Couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des annexes des constructions (garages, abris de jardin...) doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En zone inondable, elles ne devront pas contraindre le libre écoulement des eaux en cas de crue.

- Clôtures des constructions à usage d'habitation implantées en limite de desserte publique ou privée :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être composées à partir des matériaux suivants :

 - Haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le thuya est déconseillé. (confer l'annexe 2.OA1 Cahier des servitudes paysagères)

Les haies végétales champêtres peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 mètres). Le grillage sera disposé sur la face intérieure de la haie.
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximale de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.
 - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en bauge ou en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées. Dans le cas où le mur est mitoyen d'un mur de clôture en bauge ou d'appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays, d'une hauteur supérieure à ces cotes, le nouveau mur pourra avoir une hauteur maximale équivalente au mur mitoyen.
 - Toutes autres clôtures est prohibée.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en zone inondable :

Les clôtures seront constituées de piquets ou poteaux espacés de plus de deux mètres, sans saillie de fondation, constituées de fils sans grillage espacés de 15 centimètres, ou, d'un grillage d'une maille orthogonale minimale de vingt centimètres par dix centimètres.

- Arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers :

Les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en Annexe 2.0A3 ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

11.2.4- Aspect des murs pignons :

Les murs pignons des extensions, des constructions existantes à usage d'habitation, visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans prescription particulière -

Cahier des servitudes paysagères

se référant à l'article 13 de l'ensemble des zones urbanisables
et aux articles 11.2.4 et 11.3 sur les clôtures

2.0A1

CAHIER DES SERVITUDES PAYSAGÈRES

A- Dispositions applicables concernant les essences employées dans l'aménagement des espaces végétalisés, cités à l'article 13 des règlements de toutes les zones :

- 1/
- Tilleul
 - Châtaigner
 - Charme
 - Frêne jaune (*fraxinus ornus*)
 - Hêtre
 - Chêne
 - Épicéa
 - Érable
 - Noyer
 - Orme
 - Marronnier rouge
 - Pin noir
 - et toutes les essences fruitières

Ces essences principales seront réparties à raison de 40% maximum pour une seule essence et 20% maximum pour une seule essence de conifères (Épicéa et pin)

B- Dispositions applicables concernant la composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales :

Les essences employées et plantées si possible en quinconces espacés de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs, seront choisies parmi les suivantes :

- 2/
- Noisetier
 - Charmille
 - Prunellier
 - Sorbier
 - Fusain
 - Cornouiller
 - Houx
 - Hêtraie
 - Prunus
- (Réparti à raison de 50% maximum pour une seule essence)

Le Leylandi et le Tuja (le thuya) et le laurier cerise (*Prunus Laurocerasus*) sont proscrits sur la Commune hormis stipulations particulières aux articles 11.2.3 : clôtures.

C- Dispositions applicables concernant la composition des espaces boisés à créer (hors vergers) :

Sur l'ensemble de cette aire, il est imposé de reconstituer un espace végétalisé dense selon les caractéristiques ci-dessous :

Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

- 1/
- Chêne (20% du plant)
 - Charme
 - Orme
 - Hêtre
 - Frêne
 - Merisier
 - Pin
 - If
 - Châtaignier
 - Épicéa
 - Érable
 - Noyer
 - Tremble

La composition des essences de l'espace végétalisé sera réalisée à raison de 40% maximum pour une seule essence de feuillus et 20% maximum pour une seule essence de conifères (épicéa, if, pin)

- 2/ Auxquels pourraient être ajoutés des arbustes buissonnants (Noisetier, Charmille, Prunellier, Sorbier, Amélanchier, Lila, Cornouillers).
- La première ligne de plantation sera réalisée selon les dispositions d'un taillis d'arbres buissonnants d'essences locales
 - La deuxième ligne de l'emprise sera composée de plants cités ci-dessus à raison d'une densité de 5 arbres de haut jet pour 100 m² ou de 3 arbres de haut jet et 5 arbustes buissonnants (à 2 ou 3 éléments).

D- Dispositions applicables concernant les vergers à réhabiliter :

Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

- Poiriers
- Pommier à cidre
- Cerisier
- et autres fruitiers
- ou fruitiers ornementaux au feuillage vert, prunus shirotae ou pyrus chanticler.

(Réparties à raison de 40% maximum pour une seule essence)

CHOIX DES ESSENCES POUR UNE HAIE BRISE-VENT

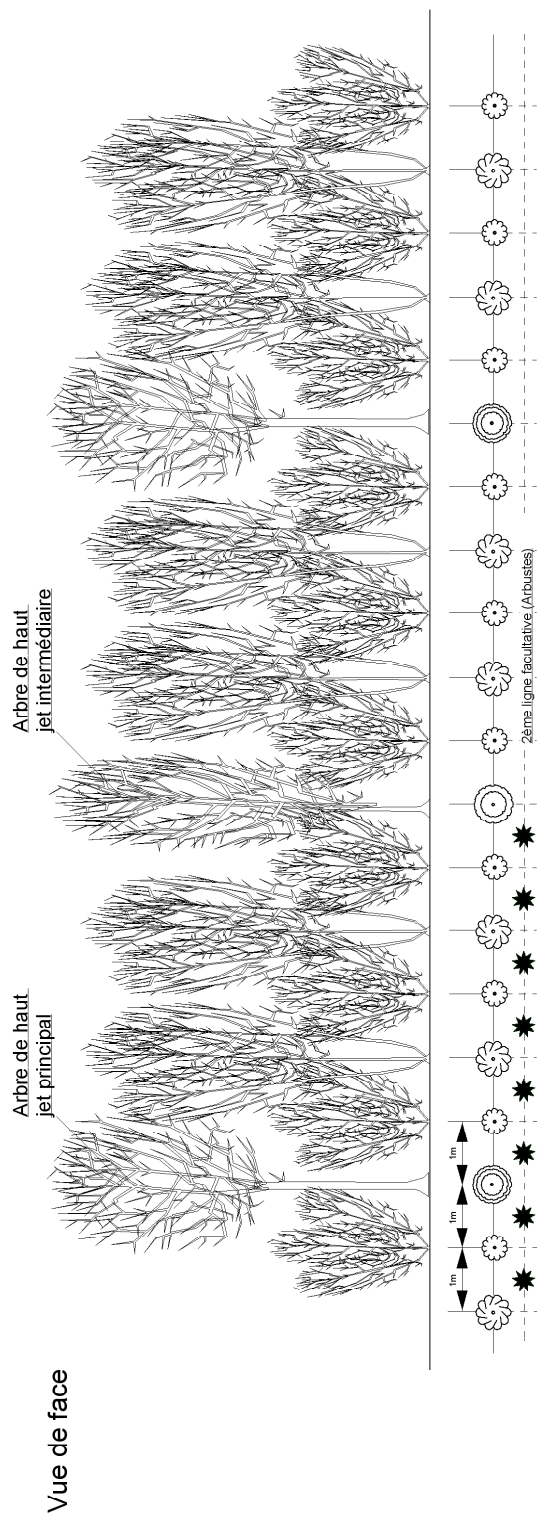
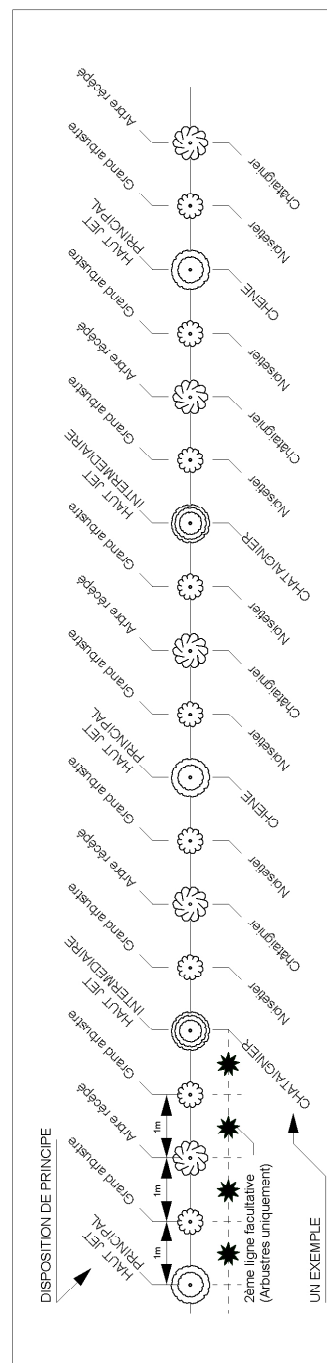
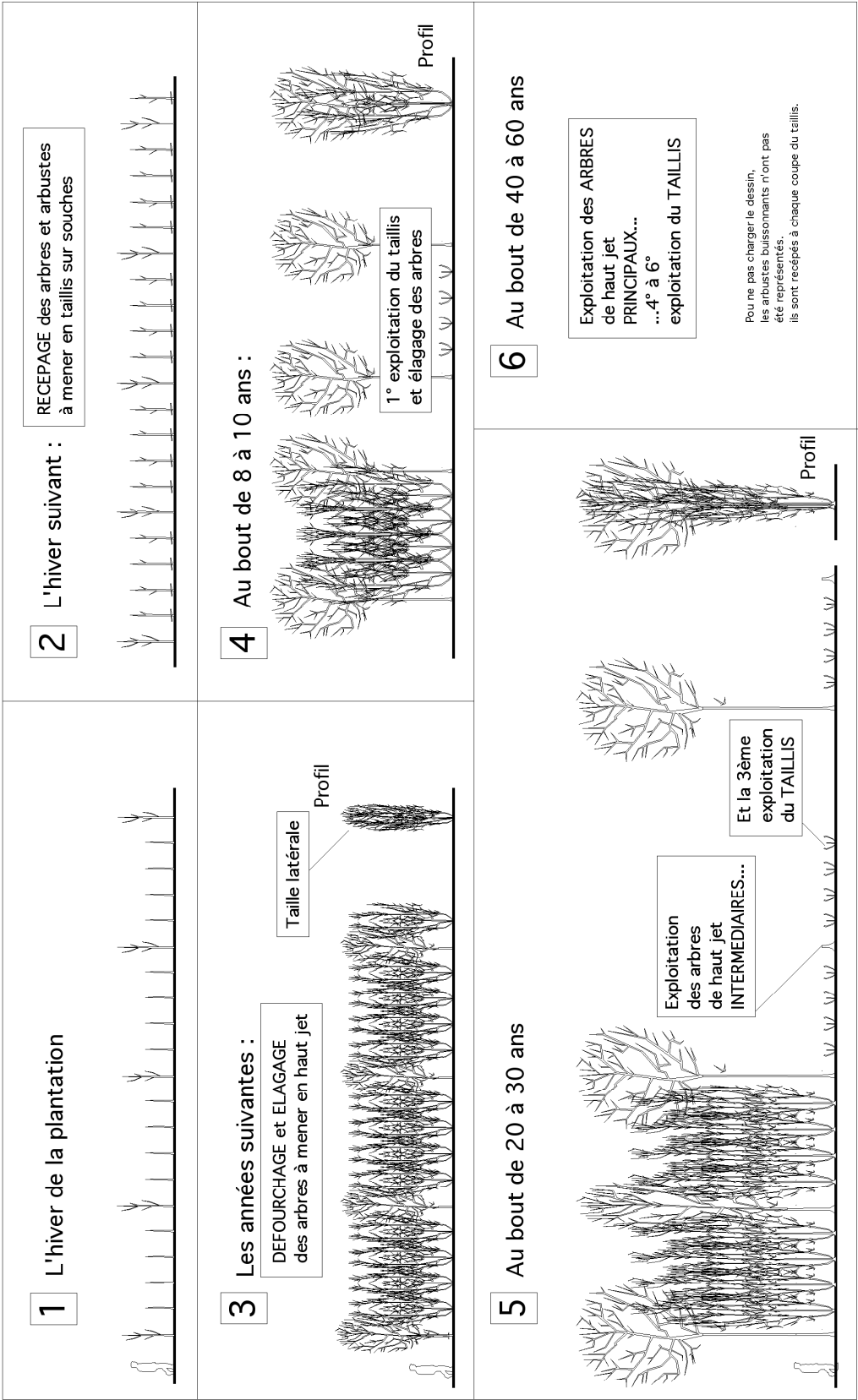


Schéma de plantation



D'après Dominique SOLTNER

EXEMPLE DE CONDUITE D'UNE HAIE EN TAILLIS-SOUS-FUTAIE



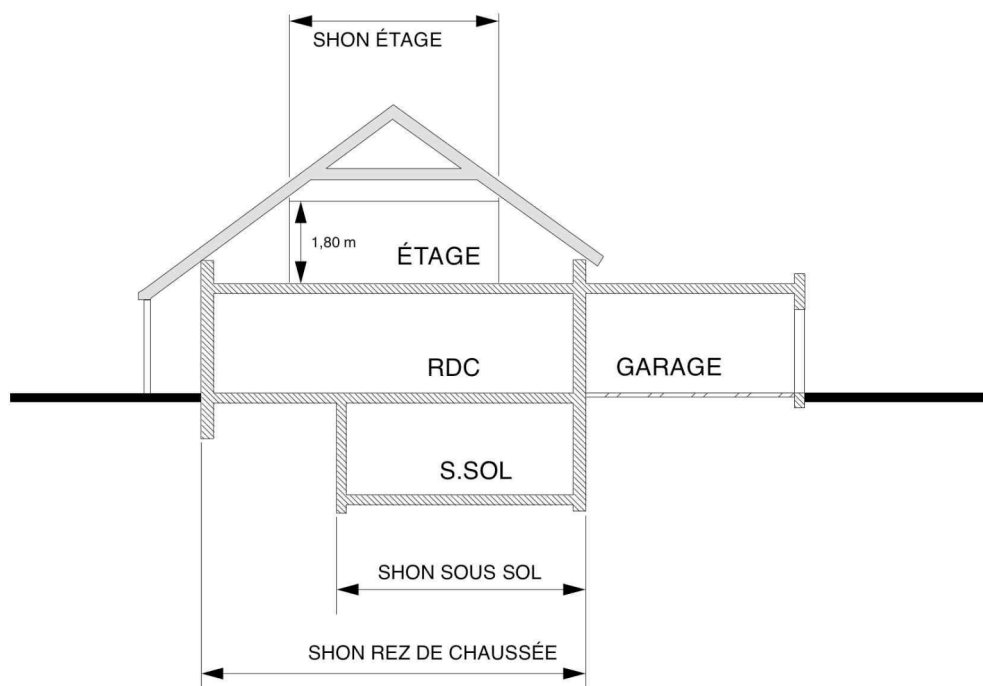
D'après Dominique SOLTNER

Annexes documentaires au Règlement

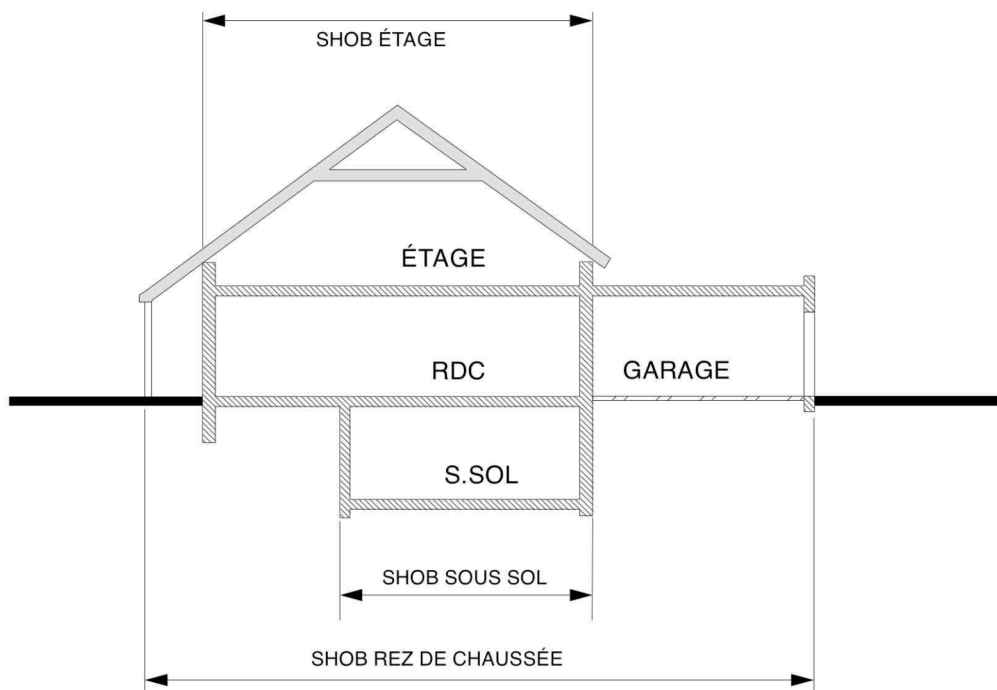
2.0A2

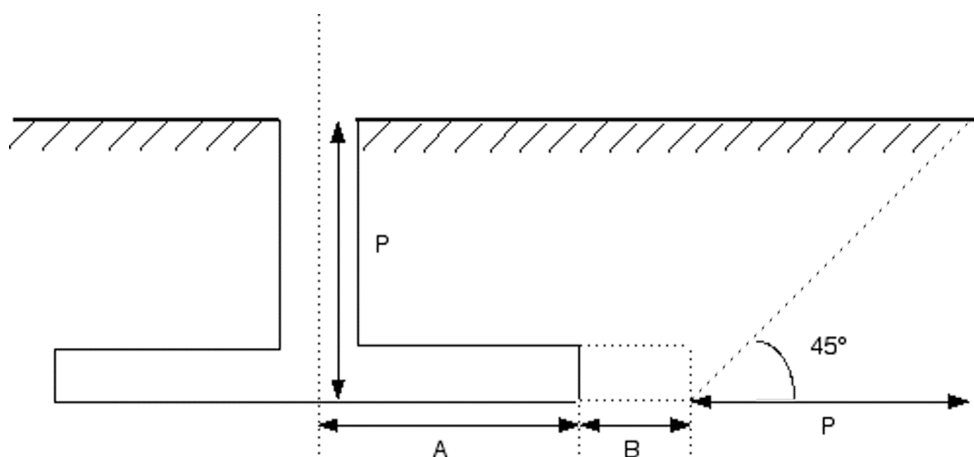
ANNEXES

Surface Hors Œuvre Nette



Surface Hors Œuvre Brute



ARTICLE 2.3 : CAVITÉS SOUTERRAINES EN ZONES UA, et A*CAVITÉS SOUTERRAINES
DÉTERMINATION DU RAYON DE "SÉCURITÉ"*

P = Profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

A = Longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

RAYON MIS EN PLACE : $R = A + B + P$

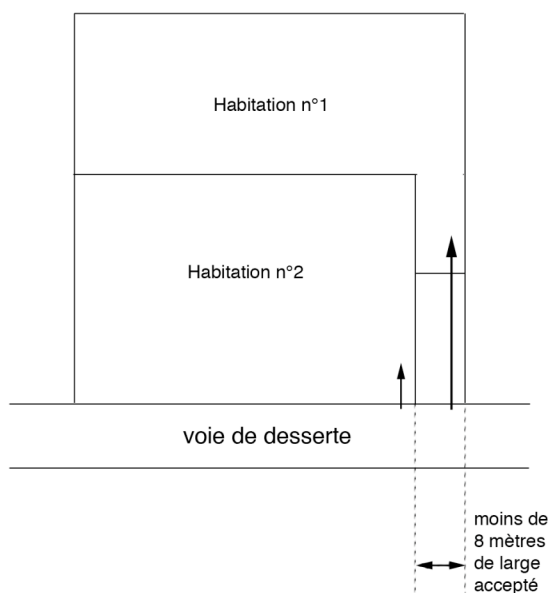
POUR LA CAVITÉ SOUTERRAINE SITUÉE AU LIEU LE MOULIN DE LA CÔTE DE ROSAY : le rayon mis en place est de 18 mètres (rayon déterminé après étude du sol du site)

POUR LES AUTRES CAVITÉS SOUTERRAINES DE LA COMMUNE DE ROSAY-SUR-LIEURE : le rayon mis en place est de 50 mètres

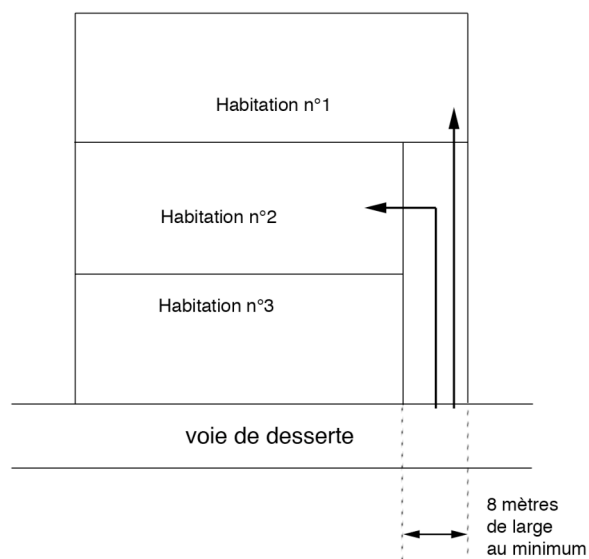
Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

ARTICLE 3 : LARGEUR DES VOIES D'ACCÈS EN ZONES UA, UB, A et N

Cas 1 : division en deux lots



Cas 2 : division en plus de 2 lots

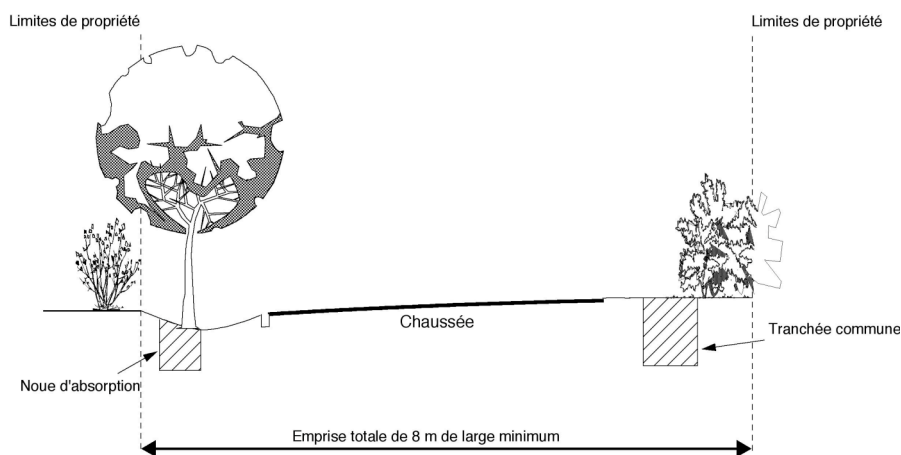


En zones UA, UB, AU, A et N :

Cas 2 : - Toute nouvelle voirie qui dessert plus d'une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres.
 - Dès lors que plus d'une habitation sont desservies par une même voie d'accès, publique ou privée, celle-ci doit présenter une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres. Dans le cas contraire, toute construction supplémentaire est interdite.

Cas 1 : Seules les voiries desservant une parcelle supportant une seule habitation (cas 1) n'ont pas de largeur minimale imposée.

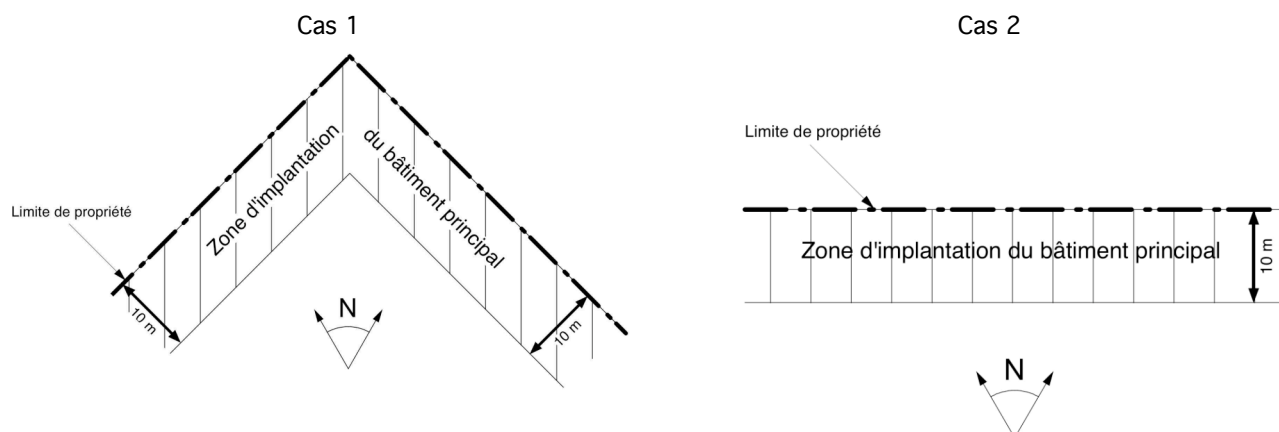
ARTICLE 3 : COUPE DE PRINCIPE DE LA VOIRIE



Une voirie d'une largeur de 8 mètres se compose :

- d'accotements circulés
- d'une chaussée de 4,50 mètres de large
- d'un accotement supportant les réseaux et un paysagement

ARTICLES 6 ET 7 : IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES EN ZONE UA



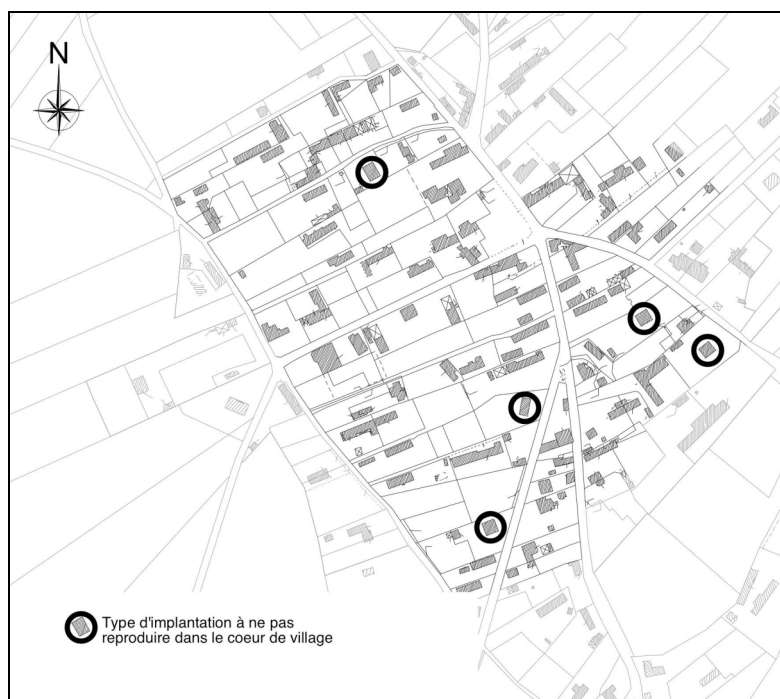
Implantation des bâtiments principaux par rapport aux voies et emprises publiques : les cas 1 et 2

Les bâtiments principaux des constructions nouvelles peuvent être implantés en limite de voie publique ou en recul par rapport à la voie publique, dès lors qu'ils respectent le mode d'implantation du site (adossement au Nord) et que tous les éléments des constructions soient implantés à moins de 10 mètres de la limite de la voie publique (confer annexe 2.0A2).

Implantation des bâtiments principaux des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives : les cas 1 et 2

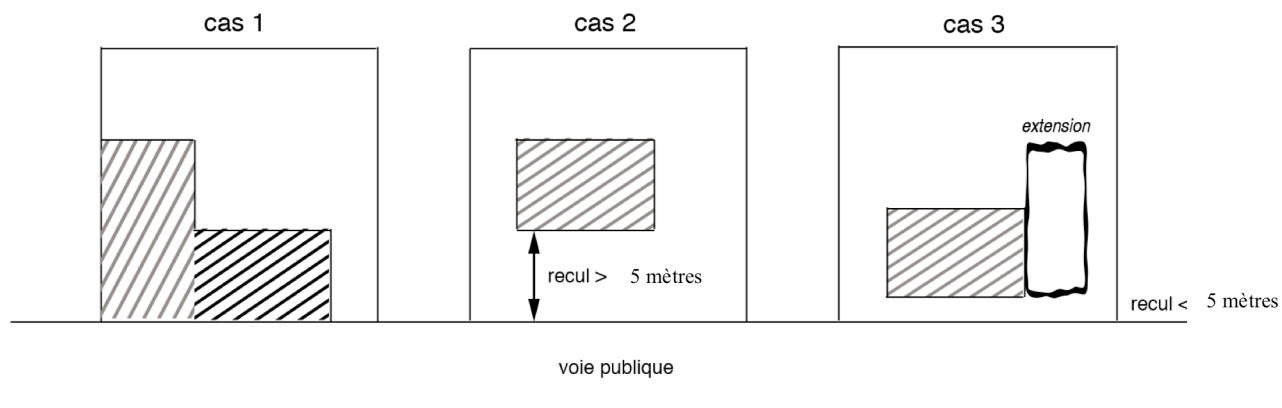
- Soit en limite séparative avec une hauteur à la gouttière inférieure à 3,5 mètres
- Soit en retrait à plus de 1,80 m de distance par rapport à la limite séparative, dès lors que la distance est au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction (selon la règle $d=h/2$, d = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative), que le mode d'implantation du site (adossement au Nord) est respecté et que tous les éléments des constructions sont implantés à moins de 10 mètres de la limite séparative (confer annexe 2.0A2).

Morphologie actuelle du cœur de village à préserver et à conforter



Les constructions existantes sont en majorité adossées au nord

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONES UB ET A



En zone UB : seulement les cas 2 et 3

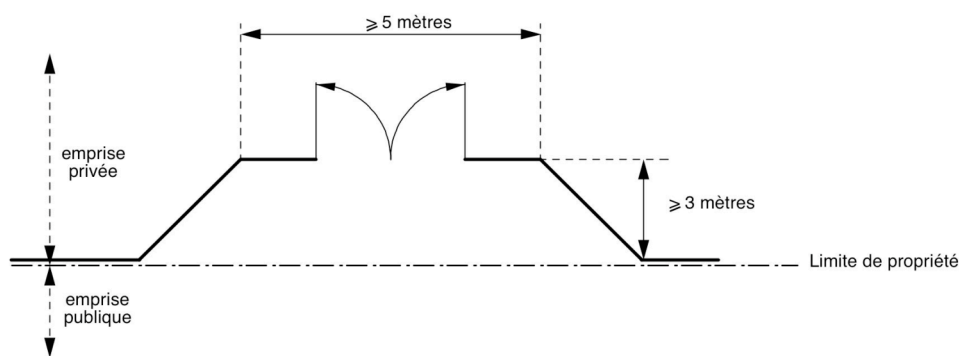
Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une extension nouvelle de construction existante située à moins de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, la construction nouvelle peut être implantée selon un retrait minimal équivalent à celui de la construction existante.

En zone A : seulement les cas 2 et 3

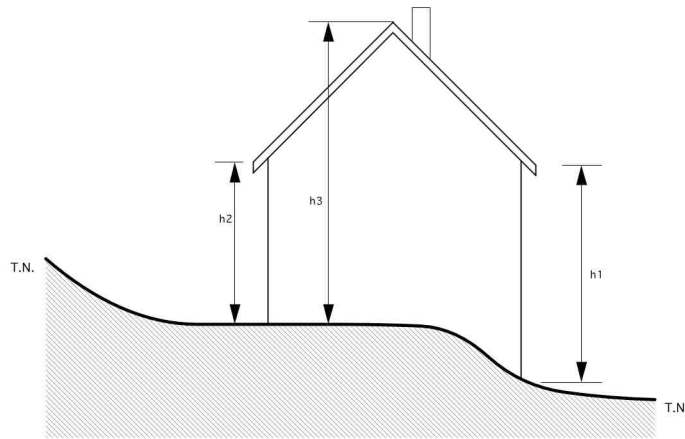
Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 6 : REcul DES ACCÈS EN ZONES UA et UB

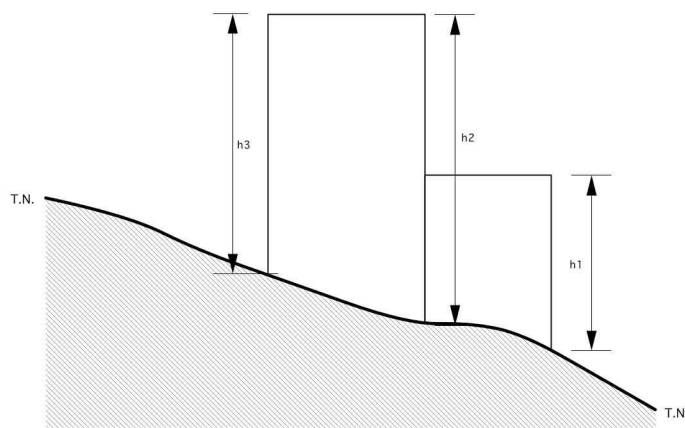


En zones UA et UB : Les nouveaux accès (portails,...) doivent être implantés à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'assiette de la voie publique, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci.

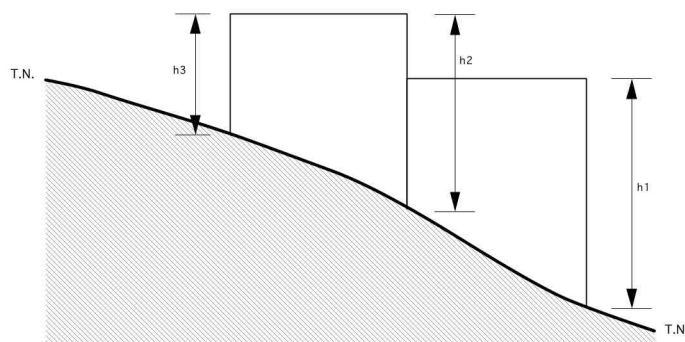
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



$h2 < h1 < h3$
h3 est la hauteur maximale
de la construction à déclarer
par rapport au sol Naturel du terrain



$h1 < h3 < h2$
h2 est la hauteur maximale
de la construction à déclarer
par rapport au sol Naturel du terrain

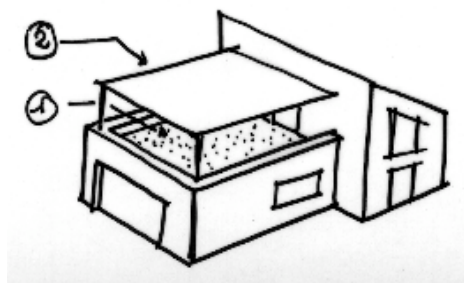


$h3 < h2 < h1$
h1 est la hauteur maximale
de la construction à déclarer
par rapport au sol Naturel du terrain

ARTICLE 11.2.2 - COUVERTURES EN ZONES UA, UB, A et N



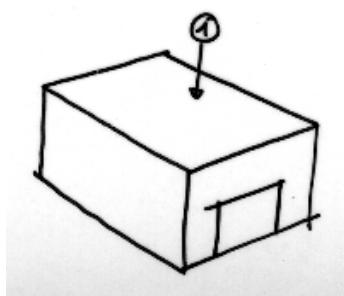
- 1) En zones A et N La terrasse est végétalisée : elle est autorisée.
En zone UA La terrasse est végétalisée, et située à une hauteur inférieure à 3 mètres : elle est autorisée
En zone UB La terrasse est végétalisée, et située à une hauteur inférieure à 6 mètres : elle est autorisée



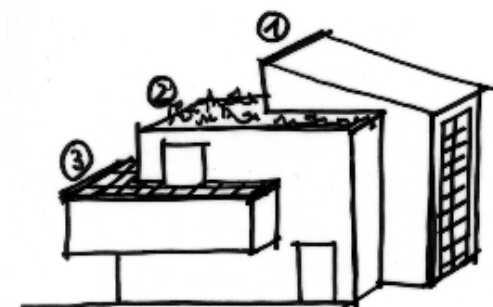
- 1) En zones A et N La terrasse est accessible : elle est autorisée.
En zone UA, La terrasse est accessible et située à une hauteur inférieure à 3 mètres, elle est autorisée.
En zone UB La terrasse est accessible et située à une hauteur inférieure à 6 mètres, elle est autorisée.
- 2) La couverture horizontale sur la terrasse laisse celle-ci à l'air libre : elle est autorisée.



- 1) En zones A et N La terrasse de raccordement entre deux bâtiments est accessible : elle est autorisée.
En zone UA La terrasse de raccordement entre deux bâtiments est accessible, et située à une hauteur inférieure à 3 mètres : elle est autorisée.
En zone UB La terrasse de raccordement entre deux bâtiments est accessible, et située à une hauteur inférieure à 6 mètres : elle est autorisée.



- 1) La terrasse d'une construction de 20 m² ou moins de 20 m² de SHOB n'est ni accessible, ni végétalisée : elle est autorisée.



- 1) La couverture est à pente : elle est autorisée.
- 2) En zones A et N La première terrasse est végétalisée : elle est autorisée.
En zone UA La première terrasse est végétalisée, et située à une hauteur inférieure à 3 mètres : elle est autorisée.
En zone UB La première terrasse est végétalisée, et située à une hauteur inférieure à 6 mètres : elle est autorisée.
- 3) En zones A et N La seconde terrasse est accessible : elle est autorisée.
En zone UA La seconde terrasse est accessible, et située à une hauteur inférieure à 3 mètres : elle est autorisée.
En zone UB La seconde terrasse est accessible, et située à une hauteur inférieure à 6 mètres : elle est autorisée.

EXTRAITS DES PRINCIPAUX CODES RÉFÉRENCÉS DANS LE PLU

ENCLAVEMENT DES TERRAINS :

Article 682 du Code civil

Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881

Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 art.36 Journal Officiel du 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :

Article L211-1 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 art. 25 Journal Officiel du 3 janvier 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 6 I, II, art. 26 X Journal Officiel du 19 juillet 1985 en vigueur le 1er juin 1987)

(Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 art. 68 I, II et III Journal Officiel du 24 décembre 1986 en vigueur le 1er juin 1987)

(Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 35 Journal Officiel du 19 juillet 1991)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 I, XXIX Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 41 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 79 Journal Officiel du 31 juillet 2003)

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES BOIS ET FORÊTS :

Article L130-1

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 IV Journal Officiel du 9 janvier 1993)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)

(Ordonnance n° 2005-554 du 26 mai 2005 art. 4 Journal Officiel du 27 mai 2005)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 9 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

IMPLANTATION DES CLÔTURES :

Article R421-12

(Décret n° 77-752 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JUILLET 1977)

(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 art. 9, art. 10, art. 11, art. 46 8 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(Décret n° 94-484 du 9 juin 1994 art. 40 I Journal Officiel du 12 juin 1994)

(Décret n° 2003-16 du 2 janvier 2003 art. 3 IV, V Journal Officiel du 5 janvier 2003)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article R421-2

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 art. 1 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(Décret n° 94-408 du 18 mai 1994 art. 1 Journal Officiel du 22 mai 1994)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 art. 3 Journal Officiel du 30 mars 2004)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé : (...)

- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ; (...)

Cahier des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers à préserver

Éléments à préserver selon l'article L123-1 alinéa 7
du Code de l'Urbanisme

2.0A3

CAHIER DES ARBRES REMARQUABLES, ALIGNEMENTS VÉGÉTAUX, HAIES ET VERGERS À PRÉSERVER

Le présent cahier des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers à préserver est issu d'un repérage sur site de l'ensemble des éléments paysagers structurants de la commune qui participent à l'identité de la commune de Rosay-sur-Lieure.

Ces arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers sont désignés et représentés graphiquement sur le plan ci-après comme éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du présent PLU définit les dispositions suivantes :

- Article 2.1.3 : La modification et la destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés au plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3), sont soumises à déclaration préalable.
- Article 11.2.3 : l'article précise que les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles de porter atteinte à leur fonction paysagère, et qu'ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

