

Commune de
TILLIERES-SUR-AVRE
Règlement consolidé
au
2 février 2016

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **TILLIERES SUR AVRE**



5 - Règlement

Arrêté le :

Approuvé le :

Cachet de la mairie

Signature

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	21
TITRE III - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1	26
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUel	32
TITRE IV - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	35
TITRE V - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	41
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	42
ANNEXES DOCUMENTAIRES	
ANNEXES 1 - TEXTES ET ARTICLES	
ANNEXES 2 – DEFINITIONS	
ANNEXES 3 - ESSENCES LOCALES	
ANNEXES 4 – EXEMPLES D'ELEMENTS REMARQUABLES	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de TILLIERES-SUR-AVRE.

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

- 1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
Ces articles concernent :
 - R.111-2 : salubrité publique
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2 - Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
- 3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.
- 4 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5 - L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6 - Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
- 7 - La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du code de l'urbanisme ; en particulier : la participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions, articles L.332.11.1 et L.332.11.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, ce sont :

- **Zone UA**, zone mixte correspond au centre ancien à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

- **Zone UB**, zone mixte d'urbanisation récente, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces
 - Un secteur UBs où des activités sportives sont admises.
- **Zone UE**, zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales
 - Un secteur UEa où des activités artisanales et industrielles sont admises.

2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- **Zone AU1**, zone d'urbanisation future réservée à l'habitat.
- **Zone AUel**, zone d'urbanisation future à long terme réservée aux activités économiques.

3) **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

4) **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V.

- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels.
 - Un secteur Ns où les activités sportives et de loisirs sont admises.
 - Un secteur Nt où les activités de tourisme sont admises.

II – Les documents graphiques font apparaître

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale, un numéro, et précise la destination et le bénéficiaire.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (alinéa 20 de l'article L.123-1).

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente (seul le Maire, compétent pour délivrer les P.C, peut juger si l'adaptation peut être accordée).

2) Bâtiments existants de toute nature

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

ARTICLE V - DISPOSITIONS DIVERSES

1 – **L'édification d'une clôture** doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas visés à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2 - **Les démolitions** sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits (loi du 31/12/1913) et dans les sites classés ou inscrits (loi du 02/05/1930) ;

- dans les secteurs délimités au plan local d'urbanisme en application de l'alinéa h) de l'article R 123-11, à savoir pour la commune de Tillières-sur-Avre sur l'ensemble de son territoire.

3 - **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - **Les défrichements** sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - **La réalisation d'installations ou de travaux divers** soumise à permis d'aménager sont précisés dans l'article R 421-19 et celle soumise à déclaration préalable dans l'article R 421-23 ;

6 - **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-42 à R 111-44 et R111-38 à R111-40).

7 - **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et R111-32).

8- **La prise en compte dans le projet du DOCOB de Natura 2000 et de sa charte** qui établie les engagements et les recommandations pour les différents types de milieux : cavités, milieux forestiers, cultures.

ARTICLE V – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : la zone UA est constituée par le centre ancien de Tillières-sur-Avre. Elle représente un ensemble ancien composé de constructions homogènes, implantées souvent sur rue. Elle regroupe la plupart des services de proximité (mairie, salle communale, commerce...) et de nombreux éléments du patrimoine de la commune. La confortation de l'animation de centre-bourg à vocation multiple (habitat, équipements, services...), la valorisation du patrimoine ancien, sans exclure ponctuellement le renouvellement contemporain, seront recherchées.

ARTICLE UA 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

ARTICLE UA 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 01. Toutefois, les constructions et installations ci-dessous mentionnées doivent, pour être admises, respecter les conditions suivantes :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

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.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

ARTICLE UA 03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et électricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Electricité et téléphone :

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

Assainissement eaux usées :

Toutes constructions ou installations nouvelles doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines accordées au réseau d'assainissement collectif existant.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées sur chaque parcelle soit par stockage ou par infiltration (réalisation de bassins et/ou noues d'absorption), et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif.

Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

ARTICLE UA 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement pour respecter les continuités bâties existantes sur les parcelles avoisinantes.

ARTICLE UA 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction implantée à l'alignement doit être édifée sur au moins une limite séparative.

Quand la longueur de la façade de la construction implantée à l'alignement ne permet pas de joindre les deux limites opposées ou quand la construction est implantée en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- . aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- . pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel) et équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 09 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera limitée à 12,50 mètres sans qu'il ne puisse y avoir plus de 3 niveaux habitables.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain en particulier en ce qui concerne leur unité d'aspect, les matériaux utilisés, leur forme et percements ainsi que leur implantation.

Lors de la construction, il est nécessaire de protéger les éléments naturels existants.

Les constructions devront soit être conformes aux proportions du bâti traditionnel et intégrer son vocabulaire vernaculaire, soit si, elles dérogent à cette typologie traditionnelle, affirmer une architecture contemporaine de qualité dont la volumétrie et les matériaux assureront une bonne intégration dans le site urbain.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable), le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Forme

Couvertures

Les toitures devront être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 45°.

Dans le cas de l'extension de tout bâtiment existant, il pourra être autorisé une pente inférieure à celle fixée plus haut. Toutefois, la pente des bâtiments à réaliser devra être en harmonie avec celle des bâtiments existants.

Les toitures monopentes seront admises pour les annexes accolées à un mur ou à une autre construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront, dans la mesure du possible, intégrés aux toitures des constructions.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Éléments de modénatures : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

Autres éléments :

Volets : Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade. Les persiennes devront être privilégiées.

Les châssis vitrés ne devront pas être posés côté rue. Le maintien ou la réalisation de lucarnes sont préconisés.

Les abris de jardin et petites annexes indépendantes sont admis sous réserve que leur superficie soit limitée à 10m² maximum, qu'ils soient traités en bois, tôle laquée ou matériau enduit, et qu'ils soient peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

Matériaux et teintes

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les enduits des façades doivent être de la couleur de la terre ou de la pierre extraites localement. Le blanc est exclu.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate de pays et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...)

S'agissant d'annexes et d'extensions de bâtis ne respectant pas les règles ci-dessus, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes telles que les murs de pierre ou en brique doivent être conservées et entretenues.

Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.

Clôtures, en façade sur rue : la hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Clôtures, en limite séparative : La hauteur est au maximum de 1,80 mètres quelque soit la nature de la clôture.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 1,50m

Paraboles et récepteurs :

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.alinéa7° du code de l'urbanisme :

Le patrimoine bâti (murs...) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- *retrouver sa vocation d'origine,*
- *s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une ouverture sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante, que la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respecté*

En cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure des matériaux, ils doivent être reconstruits ou réhabilités à l'identique.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface de plancher.

- Pour les constructions à destination de bureaux-services :

Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de plancher.

- Pour les équipements recevant du public, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Chaque haie d'essence locale déplantée devra être replantée en doublant le linéaire.

Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans la zone.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : la zone UB correspond au développement périphérique du centre ancien de Tillières-sur-Avre où le bâti est plus diversifié et, souvent sous forme de lotissements d'habitat mixte. Elle accueille également une mixité de fonctions : habitat, services et activités non polluantes.
Elle comprend un secteur UBs à vocation sportive.

ARTICLE UB 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

ARTICLE UB 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 01. Toutefois, les constructions et installations ci-dessous mentionnées doivent, pour être admises, respecter les conditions suivantes :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le secteur UBs, seules les constructions liées des activités sportives sont autorisées.

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.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

ARTICLE UB 03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UB 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et électricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Electricité et téléphone :

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

Assainissement eaux usées :

Toutes constructions ou installations nouvelles doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines accordées au réseau d'assainissement collectif existant.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leurs propres frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées sur chaque parcelle soit par stockage ou par infiltration (réalisation de bassins et/ou noues d'absorption), et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif.

Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

ARTICLE UB 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite d'emprise de la voie soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées à l'évolution du bâti existant si elle n'a pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

ARTICLE UB 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives, ces dispositions ne concernent pas les extensions, aménagements, transformations ou réhabilitations d'immeubles existants qui ne respectent pas déjà ces règles d'implantation.

ARTICLE UB 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 09 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C, et dans tous les cas ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain en particulier en ce qui concerne leur unité d'aspect, les matériaux utilisés, leur forme et percements ainsi que leur implantation.

Lors de la construction, il est nécessaire de protéger les éléments naturels existants.

Les constructions devront soit être conformes aux proportions du bâti traditionnel et intégrer son vocabulaire vernaculaire, soit si, elles dérogent à cette typologie traditionnelle, affirmer une architecture contemporaine de qualité dont la volumétrie et les matériaux assureront une bonne intégration dans le site urbain.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable), le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Forme

Couvertures

Les toitures devront être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 45°.

Dans le cas de l'extension de tout bâtiment existant, il pourra être autorisé une pente inférieure à celle fixée plus haut. Toutefois, la pente des bâtiments à réaliser devra être en harmonie avec celle des bâtiments existants.

Les toitures monopentes seront admises pour les annexes accolées à un mur ou à une autre construction.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Eléments de modénatures : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

Autres éléments :

Volets : Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade. Les persiennes devront être privilégiées.

Le maintien ou la réalisation de lucarnes sont préconisés.

Les abris de jardin et petites annexes indépendantes sont admis sous réserve que leur superficie soit limitée à 10m² maximum, qu'ils soient traités en bois, tôle laquée ou matériau enduit, et qu'ils soient peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

Matériaux et teintes

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les enduits des façades doivent être de la couleur de la terre ou de la pierre extraites localement. Le blanc est exclu.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate de pays et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...)

S'agissant d'annexes et d'extensions de bâtis ne respectant pas les règles ci-dessus, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes telles que les murs de pierre ou en brique doivent être conservées et entretenues.

Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.

Clôtures, en façade sur rue : la hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Clôtures, en limite séparative : La hauteur est au maximum de 1,80 mètres quelque soit la nature de la clôture.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 1,50m

Paraboles et récepteurs :

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.alinéa7° du code de l'urbanisme :

Le patrimoine bâti (murs...) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une ouverture sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante, que la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respecté

En cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure des matériaux, ils doivent être reconstruits ou réhabilités à l'identique.

Le patrimoine naturel (mares, haies..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement, conservation des chemins verts et pas de comblement des mares.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- ***Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :***

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface de plancher.

- ***Pour les constructions à destination de bureaux-services :***

Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de plancher.

- ***Pour les équipements recevant du public***, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière et comporter au minimum un arbre pour 200 m² dans les zones d'habitat collectif, groupes d'habitations ou lotissements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Chaque haie déplantée devra être replantée en doublant le linéaire.

Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,5.

Dans le secteur UBs, il n'y a pas de coefficient d'occupation du sol

Pour les bâtiments détruits après sinistre, la reconstruction d'un bâtiment de même densité peut être autorisée.

Il n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général (éducatifs, sportifs, socio-culturels, loisirs, administratifs) ni aux équipements d'infrastructures.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : la zone UE est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services et se situe au nord-ouest du centre-bourg à proximité des principaux grands axes de circulation (RN12, échangeur). Elle comprend également deux secteurs UEa correspondant à des zones artisanales et industrielles implantées dans la vallée au bord de l'Avre.

ARTICLE UE 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (Parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravaning régulièrement autorisés).
- Les opérations de lotissement à usage d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les exhaussements et affouillements des sols qui ne seraient pas liés à une construction autorisée.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services lorsqu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité
- Les dépôts et installations sommaires de matériaux nécessaires à l'exercice des activités, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager pour atténuer l'impact visuel depuis l'espace public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, télécommunication, assainissement,...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les articles 3 à 11 pourront ne pas leur être appliqués.

Dans le secteur UEa, seules les activités artisanales et industrielles sont autorisées.

Dans le secteur inondable, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admises sont subordonnées à la prise en compte des aléas d'inondation.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UE 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et électricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Electricité et téléphone :

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

Assainissement eaux usées :

Toutes constructions ou installations nouvelles doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines accordées au réseau d'assainissement collectif existant.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées sur chaque parcelle soit par stockage ou par infiltration (réalisation de bassins et/ou noues d'absorption), et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif.

Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE UE 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UE 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées à l'évolution du bâti existant si elle n'a pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

ARTICLE UE 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives, ces dispositions ne concernent pas les extensions, aménagements, transformations ou réhabilitations d'immeubles existants qui ne respectent pas déjà ces règles d'implantation.

ARTICLE UE 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UE 09 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C, et dans tous les cas ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Clôtures :

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique doivent être clôturées.
- Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50 m.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Chaque haie déplantée devra être replantée en doublant le linéaire.

Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m² de terrain.

Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre devront être masquées par des haies vives, des arbres ou par un écran végétal.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans la zone.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Caractère de la zone : Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat diversifié. Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation fixées par le P.L.U. (cf. pièce n°3 *Orientations d'aménagement et de programmation*).

Elle concerne un secteur situé à l'ouest du centre-bourg (une zone AU1 « Chevremont ») et d'autre part un secteur au nord et dans la continuité du centre ancien (AU1 « secteur de Beauvais »).

ARTICLE AU1 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation des constructions à usage industriel
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- Les constructions à usage agricole.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (Parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravaning régulièrement autorisés).
- Les dépôts de déchets et de ferrailles
- Les exhaussements et affouillements des sols qui ne seraient pas liés à une construction autorisée.

ARTICLE AU1 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 01. Toutefois, les constructions et installations ci-dessous mentionnées doivent, pour être admises, respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

- Les ensembles de constructions ou opération d'aménagement sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui devra respecter les principes généraux définis à travers les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques (document n°3)

ARTICLE AU1 03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU1 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et électricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Assainissement eaux usées :

Toutes constructions ou installations nouvelles doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines accordées au réseau d'assainissement collectif existant.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leurs propres frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées sur chaque parcelle soit par stockage ou par infiltration (réalisation de bassins et/ou noues d'absorption), et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif.

Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

ARTICLE AU1 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU1 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie prise en compte.

Dans la zone AU1 « secteur de Beauvais » : les constructions doivent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait compris entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie prise en compte. La ligne de faîtage des toitures devra être dans le sens de la pente du terrain.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les annexes, sous réserve qu'elles n'aient pas un accès sur la voirie
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

ARTICLE AU1 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

ARTICLE AU1 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU1 09 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C, et dans tous les cas ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain en particulier en ce qui concerne leur unité d'aspect, les matériaux utilisés, leur forme et percements ainsi que leur implantation.

Lors de la construction, il est nécessaire de protéger les éléments naturels existants.

Les constructions devront soit être conformes aux proportions du bâti traditionnel et intégrer son vocabulaire vernaculaire, soit si, elles dérogent à cette typologie traditionnelle, affirmer une architecture contemporaine de qualité dont la volumétrie et les matériaux assureront une bonne intégration dans le site urbain.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable), le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Forme

Couvertures

Les toitures devront être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 45°.

Dans le cas de l'extension de tout bâtiment existant, il pourra être autorisé une pente inférieure à celle fixée plus haut. Toutefois, la pente des bâtiments à réaliser devra être en harmonie avec celle des bâtiments existants.

Les toitures monopentes seront admises pour les annexes accolées à un mur ou à une autre construction.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Autres éléments :

Volets : Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade. Les persiennes devront être privilégiées.

Les abris de jardin et petites annexes indépendantes sont admis sous réserve que leur superficie soit limitée à 10m² maximum, qu'ils soient traités en bois, tôle laquée ou matériau enduit, et qu'ils soient peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

Dans la zone AU1 « secteur de Beauvais » : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée ainsi que la réalisation de lucarnes.

Matériaux et teintes

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les enduits des façades doivent être de la couleur de la terre ou de la pierre extraites localement. Le blanc est exclu.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate de pays et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires intégrés aux toitures, bois...)

S'agissant d'annexes et d'extensions de bâtis ne respectant pas les règles ci-dessus, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Clôtures :

Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.

Clôtures, en façade sur rue : la hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Clôtures, en limite séparative : La hauteur est au maximum de 1,80 mètres.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 1,50m

Eclairage extérieur : ils devront être de type indirect ou orientés vers le sol et sans déclenchement automatique.

Paraboles et récepteurs :

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- ***Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :***

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface de plancher.

- **Pour les équipements recevant du public**, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

En cas de haies d'essences locales déplantées, il sera nécessaire de replanter en doublant le linéaire.

Dans la zone AU1 « secteur de Beauvais » des haies végétales champêtres doivent être réalisées en même temps que la construction.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m² de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

ARTICLE AU1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,5.

Il n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général (éducatifs, sportifs, socio-culturels, loisirs, administratifs) ni aux équipements d'infrastructures.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEI

Caractère de la zone : La zone AUEI est strictement réservée à l'urbanisation future à moyen terme. Elle sera destinée à accueillir des activités économiques. Elle conserve son caractère naturel dans le cadre du présent P.L.U. Elle se trouve au nord-ouest du centre-bourg dans le prolongement de la zone d'activités existantes. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du PLU. Elle est concernée par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme dit « Amendement Dupont ».

ARTICLE AUEI 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article AUEI-2.

ARTICLE AUEI 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.

Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE AUEI 03 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUEI 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUEI 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUEI 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE AUEI 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AUEI 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUEI 09 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUEI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUEI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUEI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUEI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Pas de prescription particulière.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : la zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle concerne une grande partie du plateau autour de quelques zones urbanisées.

Elle comprend un secteur (cs) qui désigne les parties de la zone concernées par la présence de cavités souterraines avérées et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

ARTICLE A 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 02 sont interdites.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation (type logement de fonction de l'exploitant) directement liés à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone
- Les annexes aux logements de fonction liées à l'exploitation agricole
- Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation.
- La reconstruction après sinistre
- Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols répondant à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère de la zone
- Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

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.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines :

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans les secteurs de protection autour des bétoires, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 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.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 03 - ACCES ET VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et électricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Electricité et téléphone :

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

Assainissement eaux usées :

Toutes constructions ou installations nouvelles doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines accordées au réseau d'assainissement collectif existant.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leurs propres frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées sur chaque parcelle soit par stockage ou par infiltration (réalisation de bassins et/ou noues d'absorption), et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif.

Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

ARTICLE A 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE A 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives, ces dispositions ne concernent pas les extensions, aménagements, transformations ou réhabilitations d'immeubles existants qui ne respectent pas déjà ces règles d'implantation.

ARTICLE A 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE A 09 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C, et dans tous les cas ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*** Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain en particulier en ce qui concerne leur unité d'aspect, les matériaux utilisés, leur forme et percements ainsi que leur implantation.

Lors de la construction, il est nécessaire de protéger les éléments naturels existants.

Les constructions devront soit être conformes aux proportions du bâti traditionnel et intégrer son vocabulaire vernaculaire, soit si, elles dérogent à cette typologie traditionnelle, affirmer une architecture contemporaine de qualité dont la volumétrie et les matériaux assureront une bonne intégration dans le site urbain.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable), le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Forme

Couvertures

Les toitures devront être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 45°.

Dans le cas de l'extension de tout bâtiment existant, il pourra être autorisé une pente inférieure à celle fixée plus haut. Toutefois, la pente des bâtiments à réaliser devra être en harmonie avec celle des bâtiments existants.

Les toitures monopentes seront admises pour les annexes accolées à un mur ou à une autre construction.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Eléments de modénatures : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

Autres éléments :

Volets : Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade. Les persiennes devront être privilégiées.

Le maintien ou la réalisation de lucarnes sont préconisés.

Les abris de jardin et petites annexes indépendantes sont admis sous réserve que leur superficie soit limitée à 10m² maximum, qu'ils soient traités en bois, tôle laquée ou matériau enduit, et qu'ils soient peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

Matériaux et teintes

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les enduits des façades doivent être de la couleur de la terre ou de la pierre extraites localement. Le blanc est exclu.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate de pays et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...)

S'agissant d'annexes et d'extensions de bâtis ne respectant pas les règles ci-dessus, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes telles que les murs de pierre ou en brique doivent être conservées et entretenues.

Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.

Clôtures, en façade sur rue : la hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Clôtures, en limite séparative : La hauteur est au maximum de 1,80 mètres quelque soit la nature de la clôture.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 1,50m

Aspect extérieur pour les bâtiments agricoles:

Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

Annexes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

Clôtures

Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées. Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50m de haut

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.alinéa7°du code de l'urbanisme :

Le patrimoine bâti (murs...) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- *retrouver sa vocation d'origine,*
- *s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une ouverture sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante, que la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respecté*

En cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure des matériaux, ils doivent être reconstruits ou réhabilités à l'identique.

Le patrimoine naturel (mares, haies,..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement, conservation des chemins verts et pas de comblement des mares.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Chaque haie d'essence locale déplantée devra être replantée en doublant le linéaire.

Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction de bâtiment à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans la zone.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : la zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : des espaces boisés classés et les espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte (ZNIEFF, NATURA 2000). Cette zone inclut également des secteurs bâtis diffus situés dans des zones sensibles et qui ne peuvent pratiquement plus évoluer.

ARTICLE N 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 02 sont interdites.

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises, si elles sont compatibles avec la préservation de la qualité de l'eau :

- La rénovation, réhabilitation des maisons et bâtiments existants destinés à usage d'habitation ainsi que leurs annexes telles que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin, piscines, ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les abris pour animaux d'une Surface de plancher inférieure ou égale à 20m2.
- Les extensions mesurées des maisons et bâtiments existants.
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux.

Dans le secteur Ns, les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs sont autorisées.

Dans le secteur Nt, les constructions et installations liées aux activités de tourisme sont autorisées.

Dans le secteur inondable, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admises sont subordonnées à la prise en compte des aléas d'inondation.

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.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines :

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans les secteurs de protection autour des bétouires, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 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.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 03 - ACCES ET VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et électricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement eaux usées :

Toutes constructions ou installations nouvelles doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines accordées au réseau d'assainissement collectif existant.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leurs propres frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées sur chaque parcelle soit par stockage ou par infiltration (réalisation de bassins et/ou noues d'absorption), et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif.

Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

ARTICLE N 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les annexes et extensions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

Dans les secteur Ns et Nt, les constructions et installations doivent être implantées au moins 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

ARTICLE N 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives, ces dispositions ne concernent pas les extensions, aménagements, transformations ou réhabilitations d'immeubles existants qui ne respectent pas déjà ces règles d'implantation.

ARTICLE N 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N 09 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ns et Nt, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'extension, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser celle des bâtiments existants voisins.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres par rapport au sol naturel.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

*** Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain en particulier en ce qui concerne leur unité d'aspect, les matériaux utilisés, leur forme et percements ainsi que leur implantation.

Lors de la construction, il est nécessaire de protéger les éléments naturels existants.

Les constructions devront soit être conformes aux proportions du bâti traditionnel et intégrer son vocabulaire vernaculaire, soit si, elles dérogent à cette typologie traditionnelle, affirmer une architecture contemporaine de qualité dont la volumétrie et les matériaux assureront une bonne intégration dans le site urbain.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable), le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Forme

Couvertures

Les toitures devront être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 45°.

Dans le cas de l'extension de tout bâtiment existant, il pourra être autorisé une pente inférieure à celle fixée plus haut. Toutefois, la pente des bâtiments à réaliser devra être en harmonie avec celle des bâtiments existants.

Les toitures monopentes seront admises pour les annexes accolées à un mur ou à une autre construction.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Éléments de modénatures : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

Autres éléments :

Volets : Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade. Les persiennes devront être privilégiées.

Le maintien ou la réalisation de lucarnes sont préconisés.

Les abris de jardin et petites annexes indépendantes sont admis sous réserve que leur superficie

soit limitée à 10m² maximum, qu'ils soient traités en bois, tôle laquée ou matériau enduit, et qu'ils soient peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

Matériaux et teintes

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les enduits des façades doivent être de la couleur de la terre ou de la pierre extraites localement. Le blanc est exclu.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate de pays et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...)

S'agissant d'annexes et d'extensions de bâtis ne respectant pas les règles ci-dessus, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes telles que les murs de pierre ou en brique doivent être conservées et entretenues.

Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.

Clôtures, en façade sur rue : la hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Clôtures, en limite séparative : La hauteur est au maximum de 1,80 mètres quelque soit la nature de la clôture.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 1,50m

Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.alinéa7° du code de l'urbanisme :

Le patrimoine bâti (murs...) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une ouverture sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante, que la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respecté

En cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure des matériaux, ils doivent être reconstruits ou réhabilités à l'identique.

Le patrimoine naturel (mares, haies, vergers..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement, conservation des vergers et pas de comblement des mares.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Chaque haie d'essence locale déplantée devra être replantée en doublant le linéaire.

Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

Dans la zone soumise à l'aléa d'inondation et correspondant à des zones humides, les plantations de type ripisylve doivent être préservées ou reconstituées.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans la zone.

ANNEXE 1

TEXTES ET ARTICLES

* **Article R 111-2 :**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

* **Article R 111-4 :**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

* **Article R 111-15 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation, ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

* **Article R 111-21 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

* **Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :**

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 constructions 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.

* **Article R 111-32 :**

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;*
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;*
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;*
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.*

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

* **Article R 421-12:**

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 R 421-19:**

sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à

deux hectares.

* **Article R 421-23:**

Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants:

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre 1er du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

ANNEXE 2

DEFINITIONS

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon pourront être implantés en saillie.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie.
- une construction non contiguë à une construction principale.

Clôture :

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique ou en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme pour réaliser des programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond au total des surfaces occupées au rez-de-chaussée de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations avec autorisation préalable. Les éléments tels que balcons et débords de toiture ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées exclues.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

Les installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

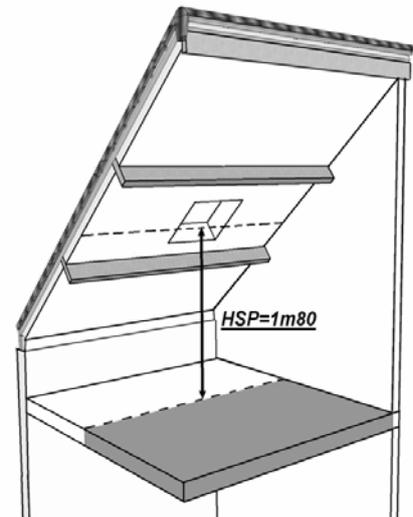
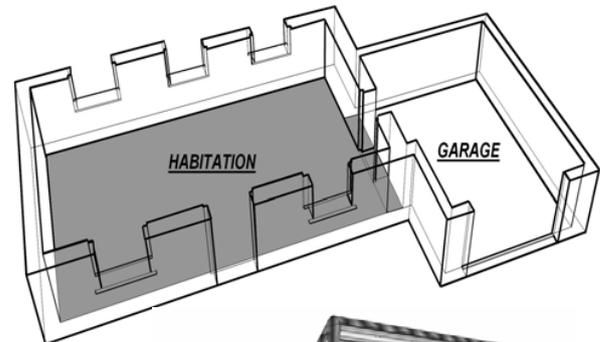
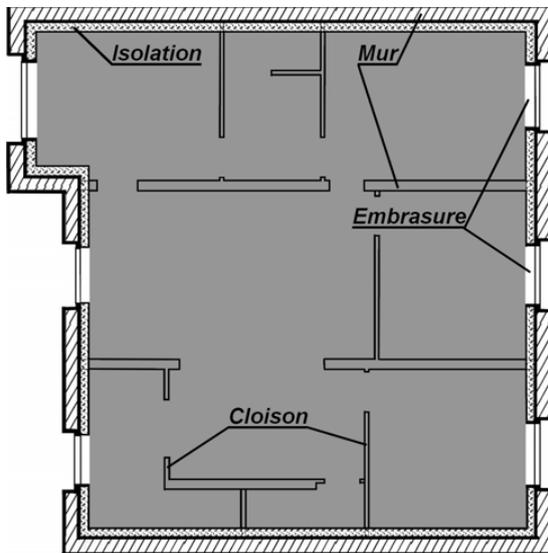
Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement

Surface de Plancher :

C'est le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs auquel on soustrait les surfaces énumérées à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme (différentes selon la nature des constructions) :

- surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80
- les vides et trémies correspondant au passage des ascenseurs et escaliers
- les surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes et aires de manœuvre)
- les surfaces de plancher des combles non aménageables
- locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble collectif
- caves et celliers desservis uniquement par une partie commune
- pour les immeubles collectifs dont les logements sont desservis par des parties communes intérieures : - 10% de la surface de plancher affectée à l'habitation.



ANNEXE 3

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Hêtre, Frêne, Marronnier, Merisier, Orme, Saule, Sorbier, Tilleul, Tremble.

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

Arbustes : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Charmille, Cornouiller, Fusain d'Europe, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, If, Noisetier, Prunellier, Troène Commun, Viorne obier, Sureau.

ANNEXE 4

Exemple d'éléments remarquables

1- Patrimoine bâti



2- patrimoine naturel

