

DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de **BOUAFLES**

RÈGLEMENT

Modification du PLU DU 20/05/2008 Zone AU L - Page 58

Modification du PLU DU 20/05/2008

Zone AUz – Pages 68-70 et 72-73

Modification n° 4 du PLU DU 15/05/2021

Zones UA - Ub – Aub

Modification simplifiée du PLU DU 17/01/2023

Zones UA - Ub – Aub – Pages 22-34 et 66



Anne Beauvost
Maire

Approuvé le 17 janvier 2023

Transmis à la préfecture
le 18 janvier 2023.

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est divisé en quatre Titres :

- TITRE I Dispositions générales.
- TITRE II Dispositions applicables aux zones urbanisables.
- TITRE III Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.
- TITRE IV/2.0 - A1 : Cahier des Servitudes Paysagères
- TITRE IV/2.0 - A2 : Annexes documentaires
- TITRE IV/2.0 - A3 : Cahier des murs de clôtures à préserver et des matériaux

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOUAFLES, Département de L'EURE, code INSEE : 97.

ARTICLE 2

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

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

2.1.1 Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3.1 et le plan annexe n°4 ;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme relatif au permis de démolir.

2.1.2 Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R111.2, R111.3.1, R111.3.2, R111.4, R111.14.2, R111.15 et R111.21 du Code de l'Urbanisme ;
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.

ARTICLE 3

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

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

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

- 3.1.1 Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme.
- 3.1.2 Les participations prévues aux articles L 332.11 et 332.12, et la participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L 332.11.1.
- 3.1.3 La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35.4 du Code de la Santé Publique.
- 3.1.4 Le financement des branchements.
- 3.1.5 Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorifique.
- 3.1.6 Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

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

- 3.1.7 Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux publics.
- 3.1.8 Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.

L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.

- 3.1.9 Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Equipement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

ARTICLE 4

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1 - Plan de zonage :

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

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

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

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.
- les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds.
- les espaces destinés à être reboisés, sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds parsemés de points en leurs centres et entre eux.

4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones est défini en tête du chapitre qui lui correspond.

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

Nature de l'occupation du sol

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

Conditions de l'occupation du sol

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

- Article 12 Stationnement
- Article 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés.

Possibilités maximales d'occupation du sol :

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

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

ARTICLE 5

ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

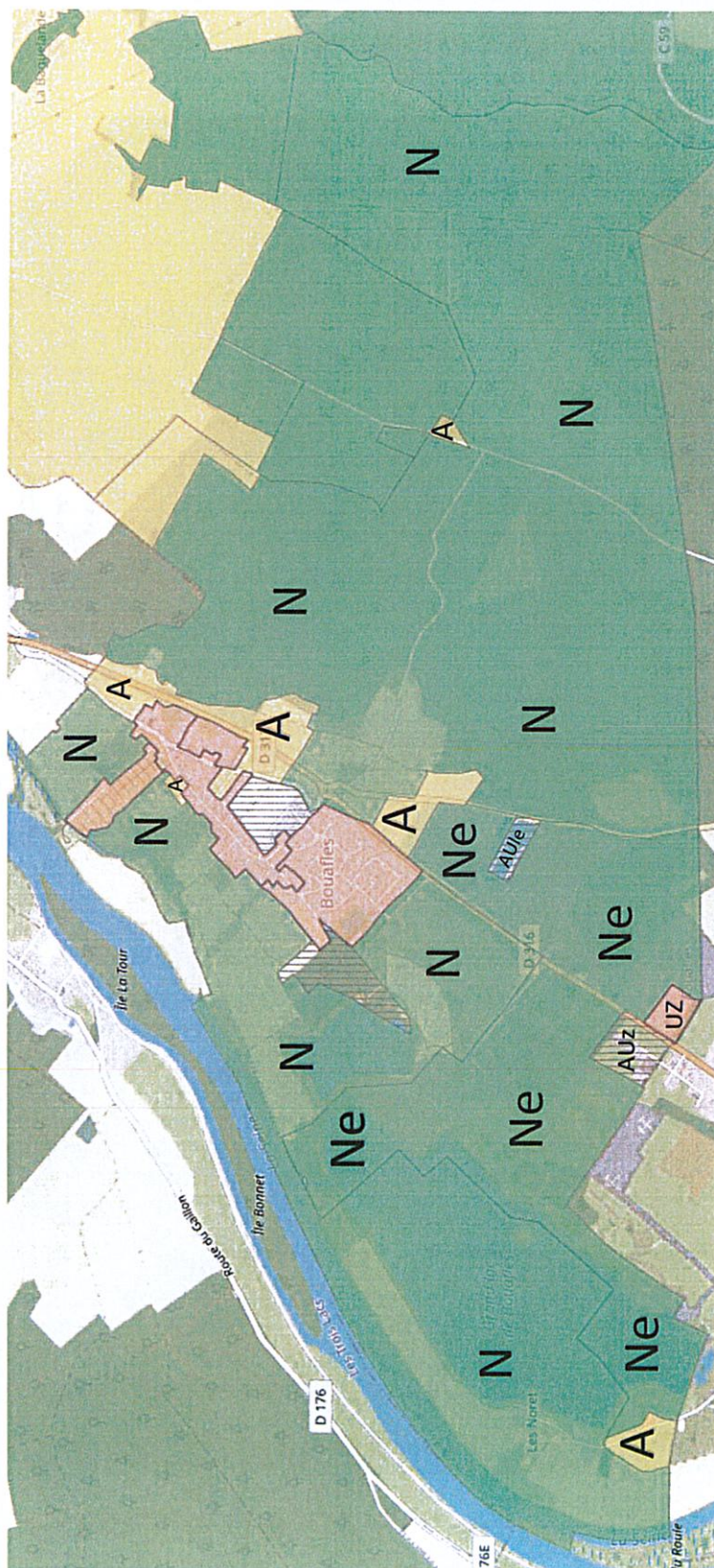
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

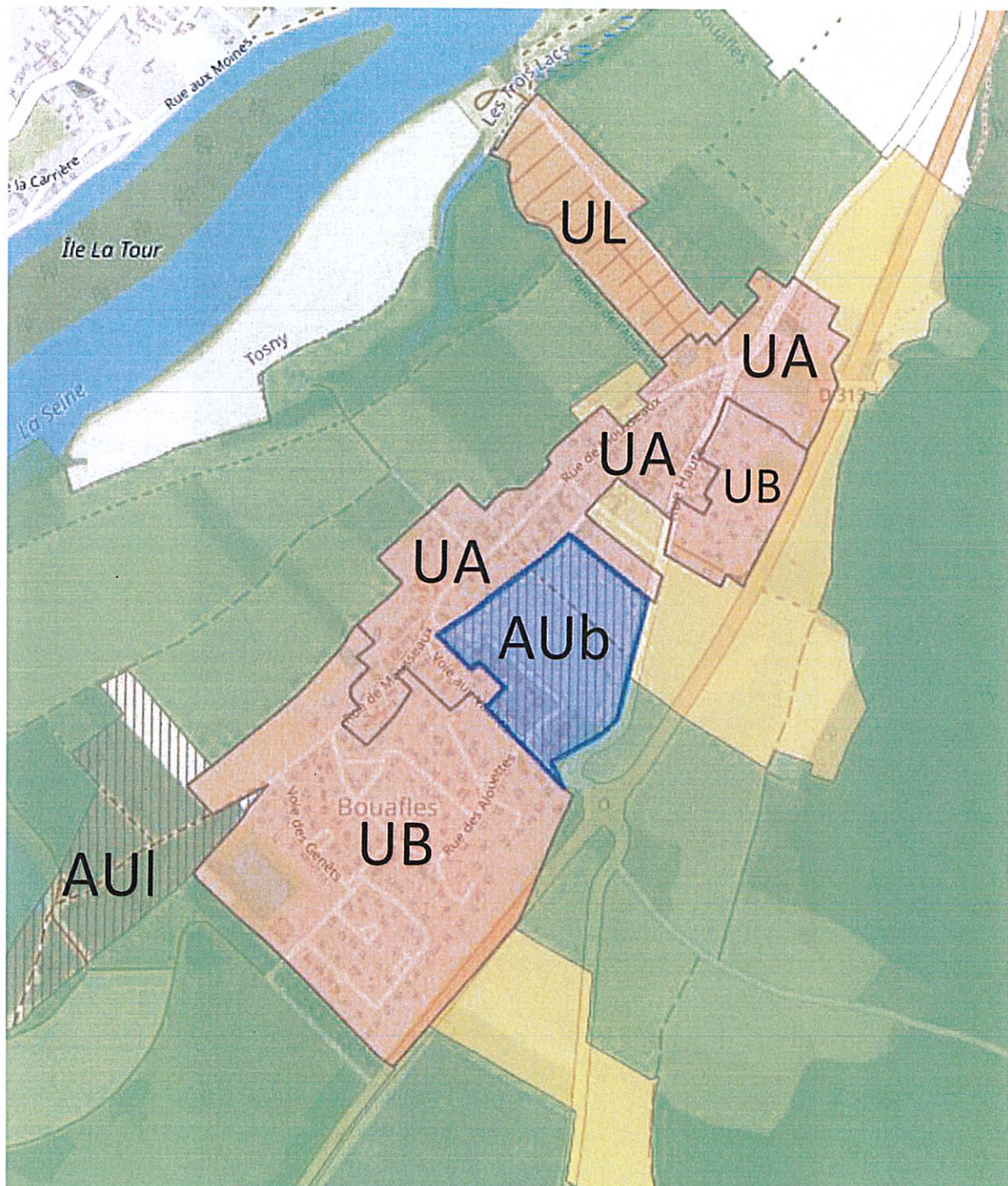
ARTICLE 6

RAPPEL DE PROCEDURES

- 6.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- 6.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 6.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 6.4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés.
- 6.5 - Dans les zones UA, UB, UL et UZ et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions sont soumises à autorisation.

Plan de zonage





DPU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DÉPARTEMENT DE L'EURE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE BOUAFLES

Date de convocation : 06/03/2017	Présents : Anne FROMENT, Florence POIRAT, Reynald MEGRET, Patricia PENARD, Didier PAPA VOINE, Olivier RICOLLEAU, Stéphanie LUCAS, Ludovic BULKE, Alexandre DERREY, Alain DRUON, Salvator TARGIANI, Angélique GUÉNAULT, Roland BIAGETTI, Alain MARC, Denis MARC
Membres en exercice : 15	Absents : Alexandre DERREY, Salvator TARGIANI, Alain MARC
Présents : 12	Procurations : Alexandre DERREY pouvoir à Didier PAPA VOINE, Salvator TARGIANI pouvoir à Patricia PENARD, Alain MARC pouvoir à Anne FROMENT
Votants : 15	Secrétaire de séance : Patricia PENARD, secrétaire auxiliaire : Véronique LEROY

02/09.03.2017 – DÉLIBÉRATION RELATIVE A L'INSTITUTION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN ET D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.210-1, L.211-2 et R. 211-3 ;

Vu la délibération en date du 14 avril 2005 approuvant le P.L.U., les délibérations du 20 mai 2008 et du 17 décembre 2009 modifiant le P.L.U. ;

Vu la délibération n°7 du 26 janvier 2017 instituant un droit de préemption et un droit de préemption renforcé sur le territoire de la commune ;

Vu les remarques de la Préfecture du 3 mars 2017 formulées dans le cadre du contrôle de légalité et invitant le Conseil municipal à modifier ou à retirer la délibération précitée du 26 janvier 2017.

Considérant qu'il y a lieu de retirer la délibération n°7 du 26 janvier 2017 et d'adopter une nouvelle délibération en intégrant les demandes de modification proposées par la Préfecture ;

Considérant que l'instauration d'un droit de préemption permettra de poursuivre plusieurs objectifs : apporter une connaissance élargie des mutations immobilières, mettre à disposition de la collectivité un outil complet de la maîtrise foncière nécessaire à la conduite d'une gestion prévisionnelle et opérationnelle de l'espace urbain. Article L211-4 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article L. 300-1, l'instauration de ce droit de préemption urbain sera utile notamment pour constituer des réserves foncières en vue de réaliser des opérations d'intérêt général et plus particulièrement pour :

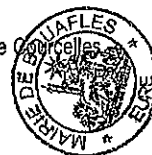
- Mettre en œuvre un projet urbain
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- Réaliser des équipements collectifs, ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- Permettre le renouvellement urbain
- Lutter contre l'insalubrité
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;

Considérant que le droit de préemption urbain simple exclut de son champ d'application les aliénations énumérées par l'article L211-4 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il convient dès lors que le conseil municipal délibère pour instituer le droit de préemption urbain renforcé ;

Considérant en effet que la commune mène une politique

- de soutien et de développement du tourisme « vert » (à l'occasion de l'ouverture du sentier pédagogique Bouafles et du projet de Véloroute Vernon – Les Andelys notamment),



- de soutien et de développement de l'habitat (lancement du projet centre-bourg fin 2016 - notamment en vue d'assurer la pérennité de l'école -, volonté de préserver et développer le patrimoine et la qualité de l'habitat sur l'ensemble du territoire avec une incitation au respect des normes environnementales les plus poussées),
- de soutien et de développement des activités économiques locales (projet de création de commerces et services de proximité dans l'aménagement du centre-bourg).

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **Décide**, en application de l'article L 211-1 du code de l'urbanisme, l'institution d'un droit de préemption urbain simple au profit de la commune sur l'intégralité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future (zones U et AU) délimitées par le P.L.U.
- **Décide**, en application de l'article L 211-4 du code de l'urbanisme, l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé au profit de la commune sur l'intégralité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future (zones U et AU) délimitées par le P.L.U.
- **Décide** de donner délégation au Maire pour exercer, en tant que de besoin, et en vue de réaliser une opération d'aménagement telle que définie par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain conformément à l'article L. 2122-22 15 du CGCT et autorisation est également donnée au Maire de faire application le cas échéant des articles L. 2122-17 du CGCT.

Dit que la présente délibération sera affichée en mairie pendant deux mois et que la mention en sera affichée dans deux journaux diffusés dans le département.

Dit que conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme, toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation du droit de préemption urbain, ainsi que l'utilisation effective des biens acquis seront inscrites sur le registre ouvert en mairie et mis à la disposition du public à cet effet.

Dit que la présente délibération sera accompagnée d'un plan précisant le champ d'application du DPU sera adressée :

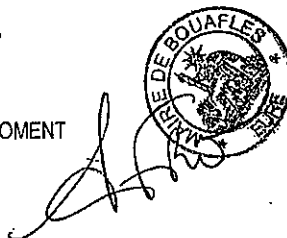
- o Au Directeur départemental des services fiscaux,
- o Au Directeur supérieur du Notariat,
- o A la chambre départementale des Notaires,
- o Au barreau du tribunal de grande instance d'Evreux,
- o Au greffe du tribunal de grande instance d'Evreux.

Dit que conformément à l'article R. 123-13 4 du code de l'urbanisme, le périmètre d'application du droit de préemption urbain simple et renforcé sera annexé au dossier du plan local d'urbanisme.

Fait à Bouafles, le 9 mars 2017

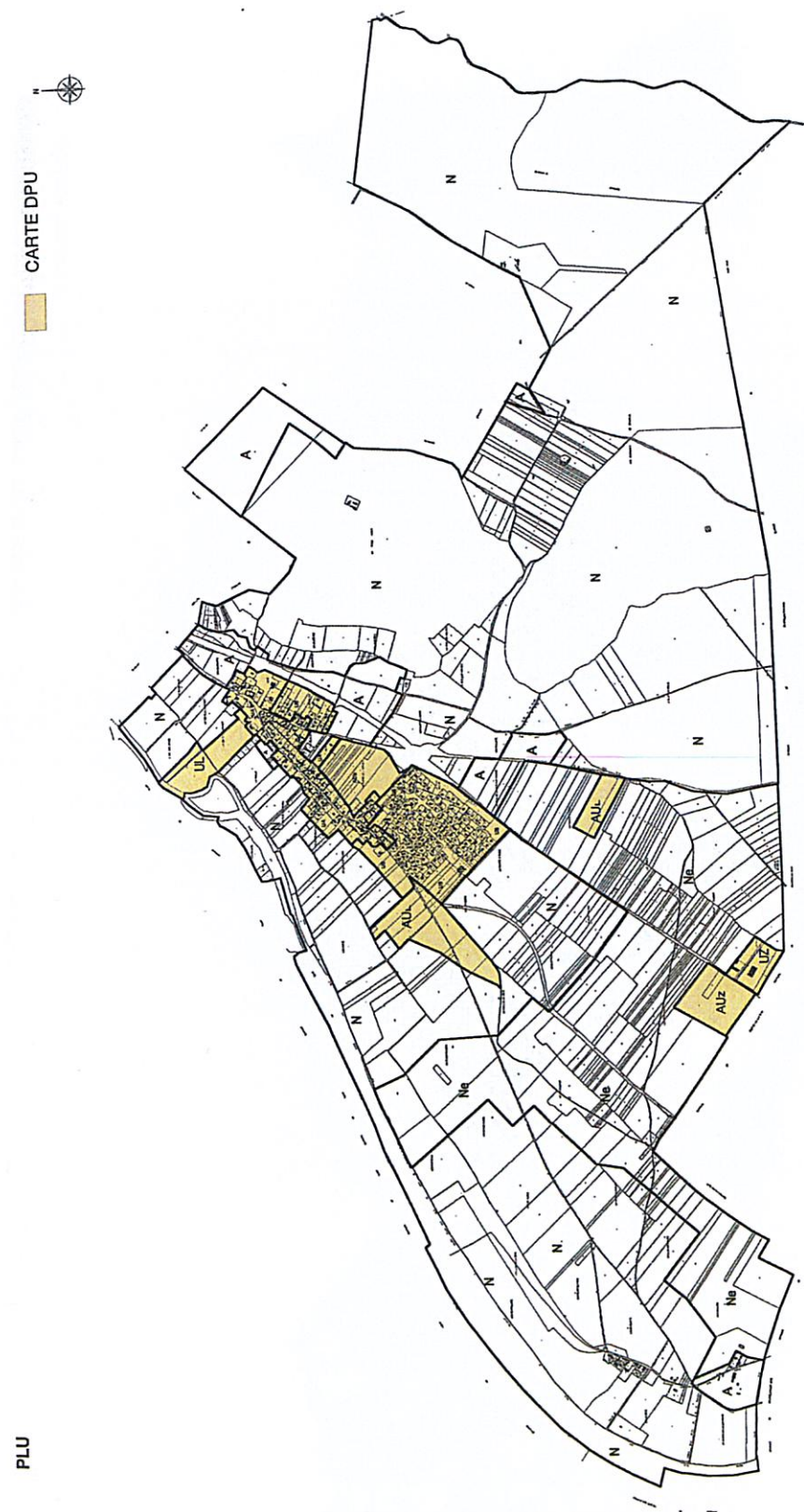
Le Maire,

Anne FROMENT

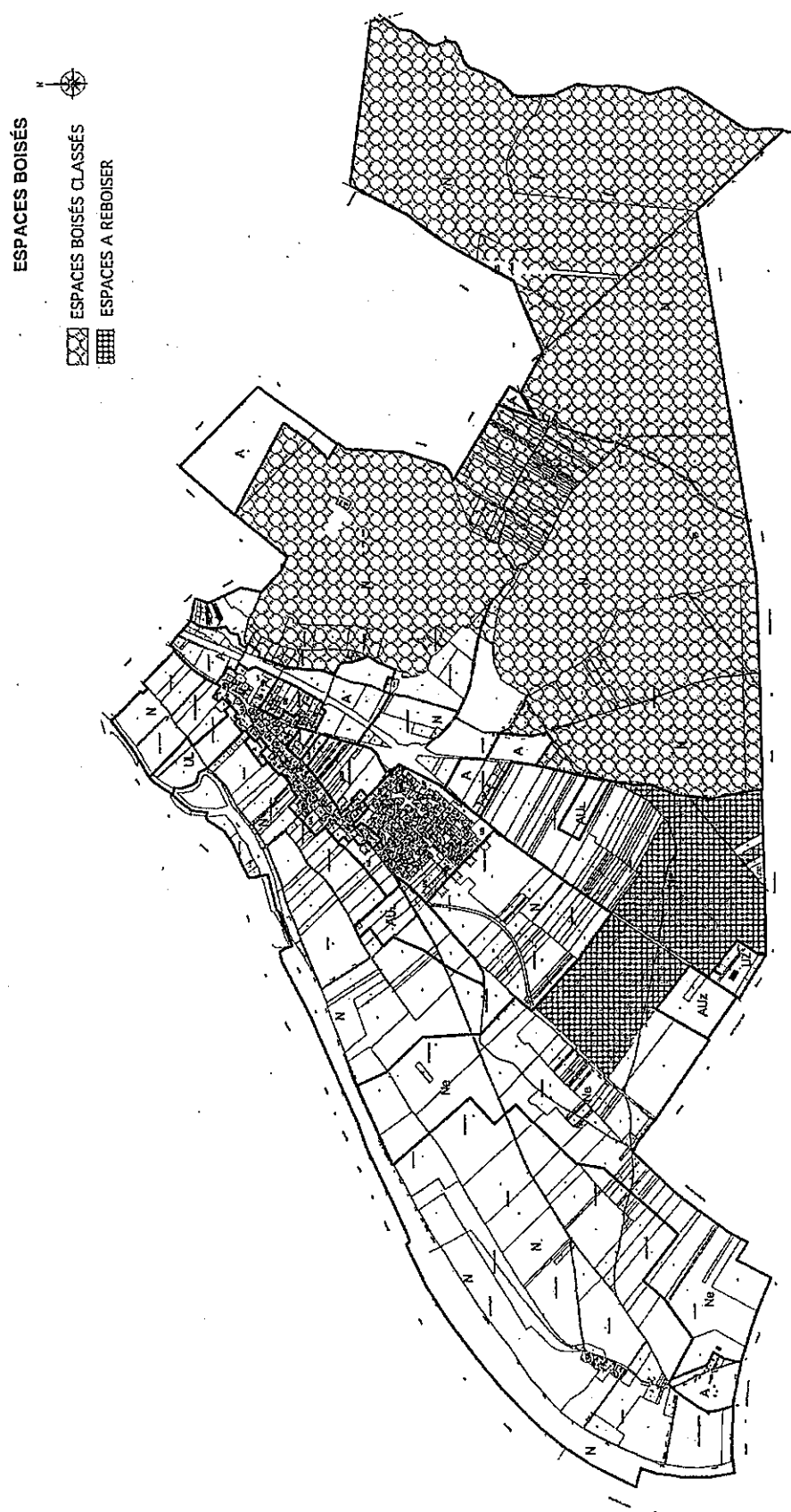


Ampliation à
Monsieur le Sous-Préfet,
Service IDS de la SNA.

Carte DPU

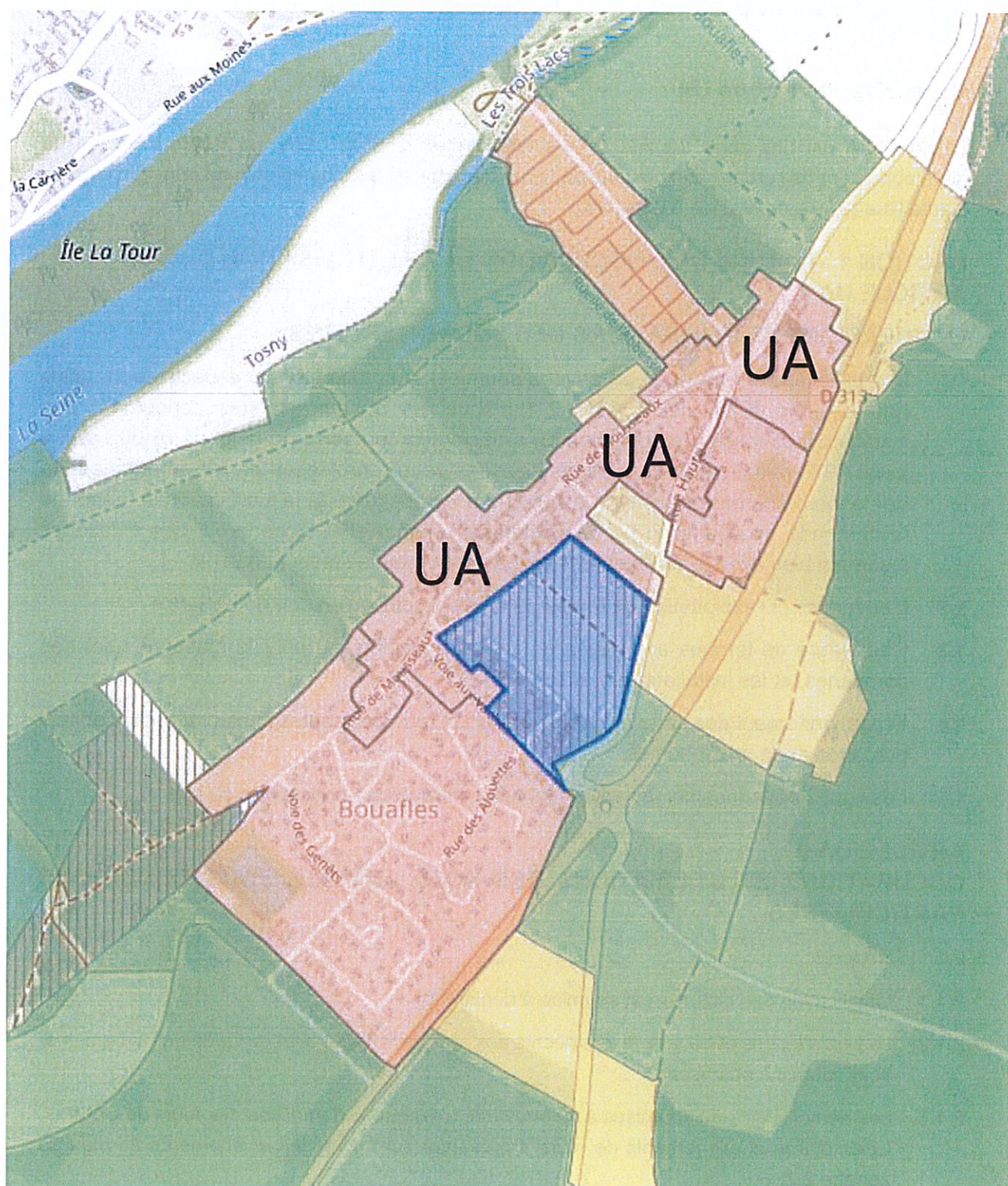


Espaces boisés



ZONE - UA

Modifié le 17 Janvier 2023



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitat. Elle est le cœur ancien de développement de l'urbanisation le long de la rue des Mousseaux, du chemin de l'Épingle et de la Haute Rue (Route de Mantes à Louviers).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobil-homes.
- 1.5 Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Rappels :
 - 2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - 2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
 - 2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures. Les clôtures et alignements de murs à préserver sont recensés et énumérés au plan de zonage 2.2.
- 2.2 Constructions autorisées sous conditions particulières :
 - 2.2.1 Dans le secteur à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que

leur plancher bas soit réalisé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés à cette cote diminuée de 20 cm.

L'implantation des bâtiments et les clôtures ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue de la Seine.

- 2.2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles UA 3 à UA 13 pourront ne pas être opposables, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UA 11.1 au premier alinéa.
- 2.2.3 Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de construction particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles UA 3 à UA 13 pourront leur être appliquées.
- 2.2.4 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles UA5, UA6, UA7, UA8, UA9, UA10 et UA12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible. Concernant l'article UA11, la reconstruction devrait présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- 2.2.5 Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à la page 60 du rapport de présentation 1.0 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (confère annexe 2.0A2).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3

ACCÈS ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum selon les dispositions en annexe du règlement (confère annexe 2.2A2). En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Dans le cas où la construction existante est située à moins de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, ...).

3.2 Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès

doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation, d'équipements, de services ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, la distance entre l'extrémité du point le plus rapproché à la limite de l'emprise publique sera soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'emprise publique de la voie (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en recul, avec un minimum de 1,20 mètres (confère annexe 2.0A2).

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Pour les constructions de propriétés privées :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la surface non bâtie de la propriété.

Pour les constructions de logements sociaux :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur hors-tout de la construction par rapport au terrain naturel dans son état initial de 12 mètres.

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

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article UA 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes,

11.1 Aspect extérieur :

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

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

paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.1.1 Les revêtements de façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de pierres locales, de briques rouges, de bois ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et architectures pastiches sont interdites.

Lors de la réalisation de murs en crépi, un nuancier de couleur sera mis à la disposition du public, il permettra d'harmoniser les façades avec le paysage existant.

11.1.2 Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (Article L 421.2).

Les caves enterrées sont autorisées, dès lors que leur accès, s'il est extérieur, répond aux dispositions du présent article.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement automobile en sous-sol, s'il est desservi par une rampe, est interdit.

11.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 Toitures :

Les toitures du bâtiment principal sont soit à plusieurs pentes soit en terrasses accessibles ou végétalisées.

Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

11.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation, lorsque les toitures sont à pentes, elles doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles,
- ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles,
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante,
- en bac acier non brillant d'une surface totale inférieure à 150 m²,
- en zinc,
- en produits verriers d'une surface maximum de 100 m²,
- la pente sera supérieure à 35°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle pourra être reproduite,
- les toitures à pentes seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 Pour les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales et les équipements à vocation publique, les toitures en bac acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées.

11.2.3 Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UA 11.1 seront implantées au sol.

11.2.4 Les fenêtres de toit seront de proportion plus haute que large, selon un rapport $L/l \leq 1,52$ (longueur divisée par largeur supérieure ou égale à 1,52), la pose sera encastrée.

11.2.5 Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...), d'une surface inférieure à 20 m², seront en harmonie avec la construction principale. Aucune réglementation particulière autre que celle de l'article UA 11.1.

Cependant, les matériaux de façades en bois, en bac acier, en métal, en polypropylène ou en résine seront autorisés.

11.3 Clôtures, murs :

11.3.1 Le long des emprises publiques ou privées à usage de voiries automobiles, sont autorisées :

- Les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article UA 11.1.1,
- Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les murs en panneaux de béton sont interdits.
- Les clôtures mixtes : minérales et végétales, ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.
- Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable, et en cas de dégradation, doivent être reconstruits à l'identique selon les dispositions annexées en 2.0A3.
- Les panneaux de grillage rigide sur poteaux avec lamelles occultantes.
- Les clôtures en aluminium posées sur poteaux.
- Les clôtures en panneaux bois posés en coulisse sur poteaux et murets.
- Les clôtures en gabions d'une épaisseur maximum de 0,40 m posés sur semelle béton.
- Les clôtures de claustras de bois, posés sur poteaux de bois sont interdites.
- Les tissus de camouflage de toute nature sur grillage sont interdits.

11.3.2 En limite avec les propriétés voisines, sont autorisées :

- Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives.
- Les panneaux de grillage rigide sur poteaux avec lamelles occultantes.
- Les clôtures en aluminium posées sur poteaux.
- Les clôtures en panneaux bois posés en coulisse sur poteaux.
- Les panneaux béton colorés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les clôtures en gabions d'une épaisseur maximum de 0,40 m posés sur semelle béton.
- Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux.

Les clôtures jouxtant les zone N et A devront être réalisées en grillage à mailles larges et/ou en matériaux visés ci-dessus pour permettre la circulation de la petite faune.

11.4 Vérandas :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas à usage d'habitation seront entièrement constituées de produits verriers.

ARTICLE UA 12

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

En habitation individuelle :

- pour 60 m² de SHON, un minimum: 2 places
- par 60 m² de SHON supplémentaire : 1 place

En habitation collective :

- pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
- pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
- pour les habitations de plus de 4 pièces principales (TS et +) : 3 places

En activité économique autorisée :

- 1 place pour 25 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

En activité commerciale pour les commerces d'une surface de vente de plus de 100 m² :

- 1 place pour 50 m² de surface de vente.

En équipement (hors équipement scolaire et assimilé) :

Selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété.

Pour les extensions de constructions existantes, les pourcentages indiqués s'appliquent à la surface non bâtie résiduelle et non à la surface de la propriété.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises :

- de haies végétales constituées de 6 espèces minimum. Un catalogue d'espèces sera mis à la disposition du public.
- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,

- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 100 m² d'espaces verts.

Sont interdits :

- le thuya, le laurier cerise ((*Prunus laurocerasus*) et les bambous).

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

13.2 Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles UA13.1.1 et UA13.1.2.

13.3 Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA 11.1.

Les dispositions minimales de plantation consistent à :

1. 1 arbre pour 2 places de stationnement
2. Plantation d'une couverture végétale arbustes ou plantes couvrantes sur un côté au minimum de la place de stationnement.

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

13.5 Les bois et forêts repérés au plan de zonage 2.1 et 2.2 par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

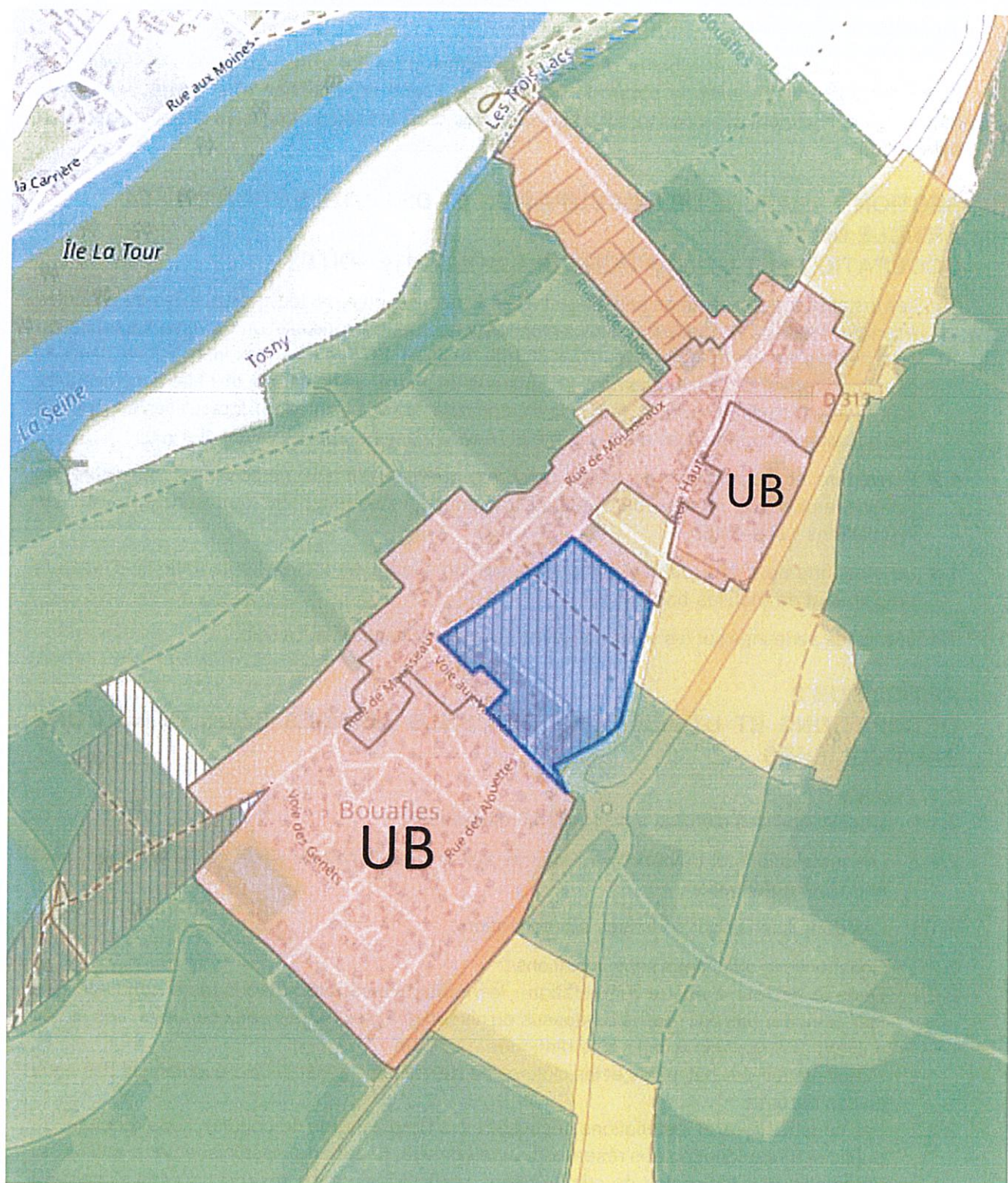
ARTICLE UA 14

CØEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - UB

Modifié le 17 Janvier 2023



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine récente à caractère d'habitat principalement, de services et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Cette urbanisation s'est développée sous forme d'un lotissement avec des tranches successives dans le temps depuis les années 50 jusqu'à aujourd'hui.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance. L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation.
- 2.2 Constructions autorisées sous conditions :
 - 2.2.1 Dans le secteur à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés à cette cote diminuée de 20 cm.
L'implantation des bâtiments et les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.
 - 2.2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris-bus) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté ; Les règles UB3 à UB13 pourront ne pas être opposables, sous réserve du respect de l'article UB 11.1.
 - 2.2.3 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB10 et UB12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils

décrivent rendent la reconstruction impossible. Concernant l'article UB11, la reconstruction devra présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

- 2.2.4 Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à la page 60 du rapport de présentation 1.0 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (confère annexe 2.0A2).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3

ACCÈS ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum selon les dispositions en annexe du règlement (confère annexe 2.2A2). En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie).

3.2 Voirie :

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

La largeur d'assiette des nouvelles voies ne pourra être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE UB 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation, d'équipements, de services ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.2.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UB 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, avec une distance maximale de 35 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique au point le plus proche de la construction. Elles pourront être positionnées soit en limite de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres depuis cette même emprise. (confère annexe 2.0A2).
- 6.2 Le long de la déviation du CD 313, le recul des constructions sera de 15 m de l'assiette de la voie (confère annexe 2.0A2).
- 6.3 Pour les constructions existantes la distance minimale en cas d'extensions est la distance minimale existante (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles (confère annexe 2.0A2).
- 7.2 Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$).
- 7.3 Pour les constructions existantes la distance minimale en cas d'extensions est la distance minimale existante (confère annexe 2.2A2).

ARTICLE UB 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Pour les constructions de propriétés privées :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la surface non bâtie de la propriété.

Pour les constructions de logements sociaux :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur hors-tout de la construction par rapport au terrain naturel dans son état initial sera de 9 mètres maximum. La réhabilitation de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

Les extensions pourront être d'une hauteur supérieure à 9 mètres dans le cas d'extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 9 mètres, sans que l'extension excède la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article UB11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1 Aspect extérieur :

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

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.1.1 Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :

1. Les enduits hydrauliques de finition grattée, les matériaux minéraux, et en général les matériaux naturels.
 - Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
 - Les bétons bruts ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure).

(un nuancier de couleur sera mis à la disposition du public qui permettra d'harmoniser les façades avec le paysage existant).

- Les matériaux verriers.

2. Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints,

(un nuancier de couleur sera mis à la disposition du public qui permettra d'harmoniser les façades avec le paysage existant),

- de bac acier,
- de zinc.

Les produits de façades pastiches sont interdits.

11.1.2 Pour les constructions nouvelles, le stationnement automobile en sous-sol, s'il est desservi par une rampe, est interdit.

11.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 Toitures :

Les toitures du bâtiment principal sont soit à une pente ou à plusieurs pentes soit en terrasses accessibles ou végétalisées.

11.2.1 Les toitures terrasses non accessibles ou non végétalisées sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,5 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.

11.2.2 Les toitures traditionnelles à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles,
- en ardoises de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle pour les bâtiments annexes,
- ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles,
- ou en tuiles au nombre de 22 tuiles au mètre carré,
- ou en tuiles exactement identiques aux matériaux de couverture existants,
- en bac acier non brillant d'une surface inférieure à 150 m², un référencement de produit sera annexé,
- en zinc,
- en produit verriers d'une surface maximum de 100 m².

La pente ne sera pas supérieure à 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente plus importante, auquel cas elle pourra être reproduite.

Les toitures à pentes seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm, y compris en limite séparative.

11.2.3 Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UB1 1.1 seront implantées au sol.

11.2.4 Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins...) d'une surface inférieure à 20 m² sont à toiture libre, elles seront réalisées en harmonie avec la construction principale.

Cependant les matériaux de façade en bois, en bac acier, en métal, en polypropylène ou en résine sont autorisés.

11.3 Clôtures, murs :

11.3.1 Le long des emprises publiques ou privées à usage de voiries automobiles, sont autorisées :

- Les clôtures végétales : composées d'une haie vive qui répondent aux prescriptions de l'article UB11.1.1 (confère Cahier des servitudes paysagères 2.0A1).
- Les clôtures végétales : composées d'une haie vive accompagnée de panneaux de grillage rigide sur poteaux avec lamelles occultantes.
- Les clôtures en aluminium posées sur poteaux.
- Les clôtures en panneaux bois posés en coulisse sur poteaux et murets.
- Les clôtures en gabions d'une épaisseur maximum de 0,40 m posés sur semelle béton.

Sont interdits :

- Les clôtures de claustras de bois.
- Les murs en panneaux de bétons.
- Les tissus de camouflage de toute nature sur grillage.

En limite de parcelle avec l'assiette de la déviation du CD 313, sont autorisées les clôtures végétales et composées de haies vives.

11.3.2 En limite des propriétés voisines, sont autorisées :

- Les clôtures minérales, en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m.
- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage sur poteaux métalliques ou de bois doublés de haies vives.
- Les panneaux de grillage rigide sur poteaux avec lamelles occultantes.
- Les clôtures en aluminium posées sur poteaux.
- Les clôtures en panneaux bois posés en coulisse sur poteaux.
- Les panneaux béton colorés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les clôtures en gabions d'une épaisseur maximum de 0,40 m posés sur semelle béton.
- Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux.

Les clôtures jouxtant les zones N et A devront être réalisées en grillage à mailles larges et/ou en matériaux visés ci-dessus pour permettre la circulation de la petite faune.

11.4 Vérandas, abris de jardin, bâtiment annexes :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'ils sont visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitation individuelle :
 - Pour 60 m² de SHON, un minimum : 2 places
 - par 60 m² de SHON supplémentaire : 1 place
- en habitation collective :
 - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
 - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
 - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (TS et +) : 3 places
- en activité économique autorisée :
 - 1 place pour 25 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

- en équipement (hors équipement scolaire et assimilé) :
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE UB 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toutes constructions nouvelles d'habitations, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.

Pour les extensions de constructions existantes, ce pourcentage s'applique à la surface non bâtie résiduelle.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises :

- de haies végétales constituées de 6 espèces minimum.

Un catalogue d'espèces sera mis à la disposition du public.

- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 30 m² d'espaces verts.

Sont interdits :

- le thuya, le laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) et les bambous.

13.1.2 La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UB11.1.

13.2 Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs

accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles UB13.1.1 et UB13.1.2.

- 13.3 Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UB11.1. ; les dispositions minimales de plantation consistent à :
- 1 arbre pour 4 places
 - 1 arbuste par place de stationnement
- 13.4 Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confère annexe 2.0A1).
- 13.5 Les bois et forêts repérés au plan de zonage 2.1 et 2.2 par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

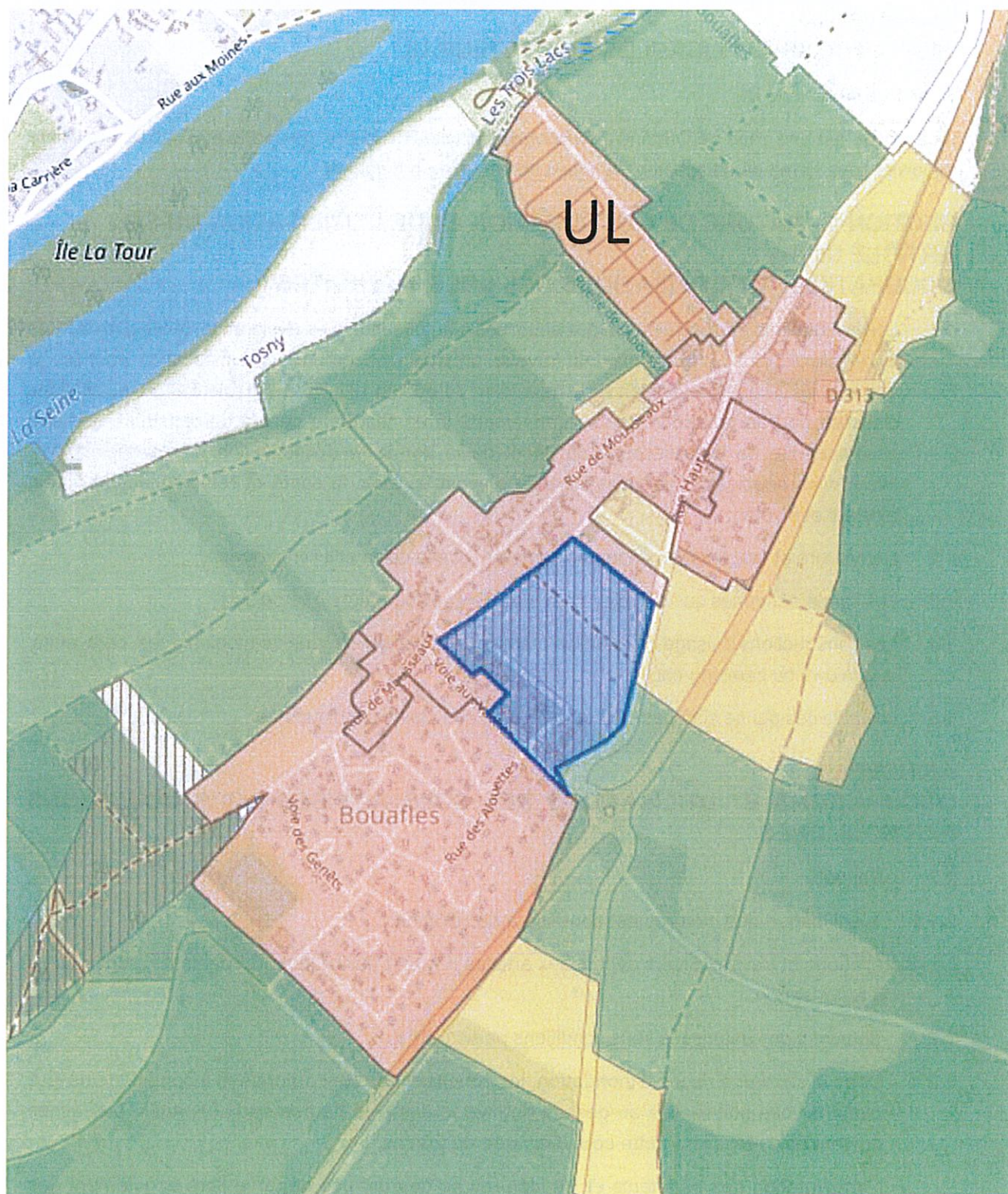
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - UL



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

Caractère de la zone UL :

La zone UL est une zone périurbaine à caractère d'activités de loisirs, de sports et d'habitat provisoire de loisirs sous forme de caravanning, de mobil-homes et de bungalows.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir ;
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance,
- 1.3 Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.4 Les constructions à usage d'habitation autres que celles sous forme de mobil-homes, caravanes, bungalows ou camping-car.
- 1.5 Les activités qui ne sont pas directement liées au Loisir et au Tourisme.

ARTICLE UL 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.2 Rappels :

- 2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.2 Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 Dans le secteur à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés à cette cote diminuée de 20 cm.

L'implantation des bâtiments et les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.

- 2.2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris-bus) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent

dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UL3 à UL13 pourront ne pas être opposables, sous réserve du respect de l'article UL 11.1.

- 2.2.3 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas, les articles UL5, UL6, UL7, UL8, UL9, UL10 et UL12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article UL11, la reconstruction devra présenter des améliorations, au moins partielles si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, ...).

3.2 Voirie :

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

La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE UL 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

La collecte des eaux usées des mobil-homes, des caravanes et des camping-cars devra se faire dans un local spécifique qui répondra aux dispositions préconisées dans le schéma directeur d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres depuis l'emprise des voies et emprises publiques (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction nouvelle ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire 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 (confère annexe 2.0A2).

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

Pour les constructions de propriétés privées :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la surface non bâtie de la propriété.

Pour les constructions de logements sociaux :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UL 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres par rapport au terrain dans son état initial. La hauteur des équipements de Tourisme ou de Loisir, recevant du public, peut être portée à 9 mètres.

ARTICLE UL 11

ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 Aspect extérieur :

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

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.1.1 Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :

- 1- Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.
- 2- Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit).

11.1.2 Le stationnement automobile en sous-sol s'il est desservi par une rampe, est interdit.

11.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 Toitures : Les toitures des bâtiments sont libres de forme.

11.2.1 Si les toitures sont traditionnelles à deux pentes, elles seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm, y compris en limite séparative, leur pente n'excèdera pas 45° et les matériaux employés seront l'ardoise ou la tuile de terre cuite à raison de 55 au m²

11.2.2 Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UL11.1 seront implantées au sol.

11.3 Clôtures, murs :

Les clôtures minérales sont interdites afin de ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.

11.3.1 Clôtures sur espaces accessibles au public :

Les seules clôtures végétales : composées d'une haie vive qui répondent aux prescriptions de l'article UL11.1.1.

11.3.3 Clôtures sur propriétés voisines sont autorisées :

- Les clôtures végétales composées de haies vives (le tuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).
- Les clôtures de claustras de bois.

ARTICLE UL12

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Pour les constructions nouvelles ou les changements d'affectation des surfaces bâties, le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitation individuelle :
 - Pour 60 m² de SHON, un minimum : 2 places
 - Par 60 m² de SHON supplémentaire : 1 place
- en habitation collective :
 - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
 - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
 - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (TS et +) : 3 places
- en activité économique autorisée :
 - pour le caravanning et le camping, par emplacement :
2 places en plus de la caravane ou du Mobil-Home, avec une capacité d'accueil minimale de 1 véhicule particulier ou d'un camping-car.

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

ARTICLE UL 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toutes constructions nouvelles d'habitations, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises :

- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,

- d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 30 m² d'espaces verts.

13.1.2 La réalisation fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UL11.1.

13.2 Dans les caravanings et campings, une surface d'au moins 50% de l'ensemble de la propriété hors plan d'eau avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles UL13.1.1 et UL13.1.2.

13.3 Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UL11.1.

Les dispositions minimales de plantation consistent à :

- 1 arbre pour 4 places
- 1 arbuste par place de stationnement

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

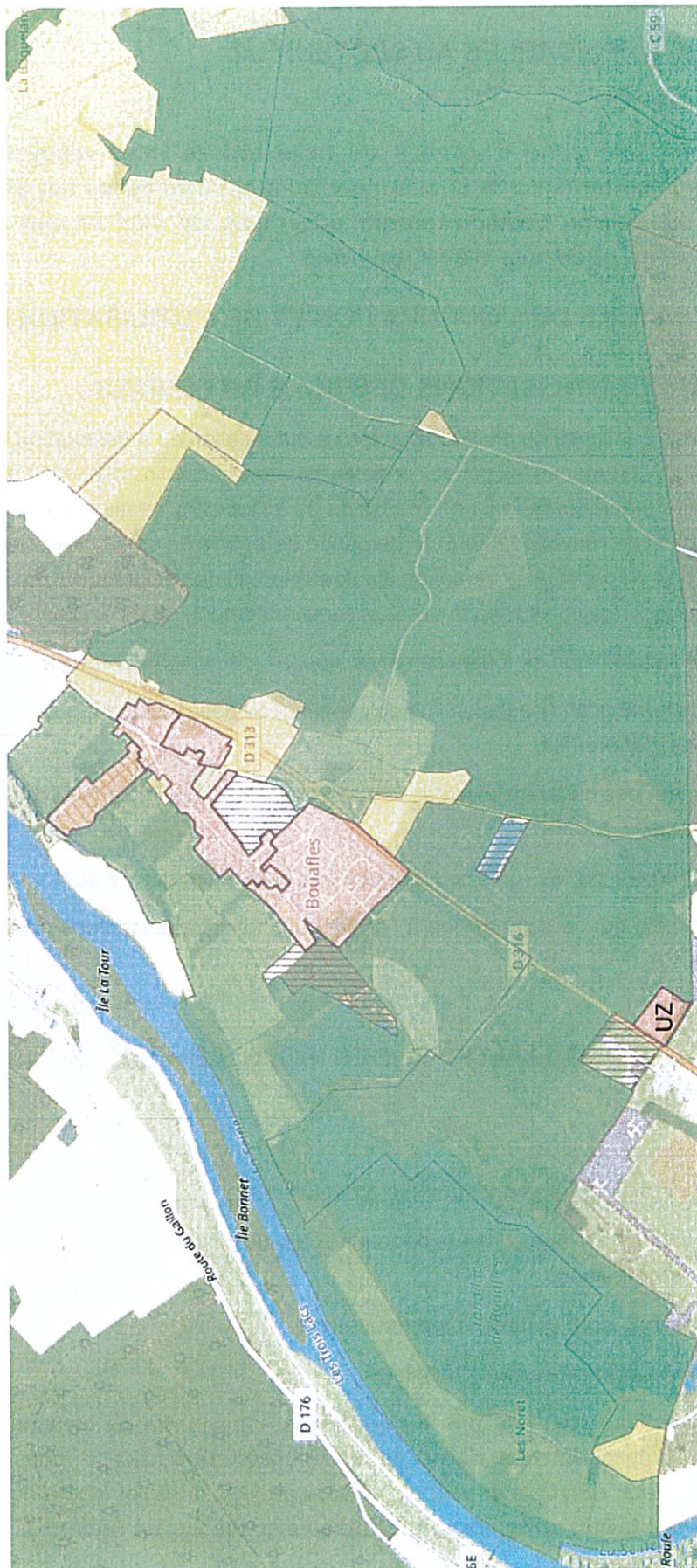
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - UZ



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ

Caractère de la zone UZ :

La zone UZ est une zone d'activités de taille réduite mais mitoyenne d'une zone d'activités plus importante sur la commune voisine de Courcelles sur Seine. Cette zone d'activités du fait de son positionnement en entrée de ville et afin de soutenir les activités existantes nécessite d'être requalifiée.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, est les installations y afférentes.
- 1.4 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobil-homes.
- 1.5 Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 Toute construction qui ne soit pas liée à l'activité économique, exceptées celles mentionnées en UZ 2.2.

ARTICLE UZ 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation.
- 2.2 Constructions autorisées sous conditions:
 - 2.2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de construction particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté, les règles des articles UZ 3 à UZ 13 pourront ne pas être opposables, sous réserve du respect de l'article UZ 11.1.
 - 2.2.2 Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles

s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles UZ 3 à UZ 13 pourront leur être appliquées.

- 2.2.3 Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activités. Lorsqu'elles sont implantées dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à la page 60 du rapport de présentation par un trait ondulé, elles devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (congrès annexe 2.0A2).
- 2.2.4 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas, les articles UZ5, UZ6, UZ7, UZ8, UZ9, UZ10 et UZ12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article UZ11, la reconstruction devra présenter des améliorations, même partielles si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, ...).

3.2 Voirie :

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

La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE UZ 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation, d'équipements, de services ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

- 4.2.3 Les eaux industrielles feront l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau d'assainissement public.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UZ 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

ARTICLE UZ 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à caractère public doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer avec un recul minimum de 20 mètres entre l'emprise de la voie publique la plus proche et le point le plus près de la construction (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE UZ 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à caractères d'équipement public pourront être implantées sur une seule des trois limites séparatives privées, à la condition que la limite sur laquelle elles s'implantent ne soit pas limitrophe d'une zone d'habitation.
- 7.2 Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).
- 7.3 Les constructions et les installations diverses doivent être en recul d'une distance minimale de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

ARTICLE UZ 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UZ 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités et/ou à caractère public ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UZ 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE UZ 11

ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 Aspect extérieur :

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

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

1.1.1 Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :

1. Les enduits hydrauliques de finition grattée, les matériaux minéraux, et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
 - Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
 - Les bétons bruts de coffrage ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure)
 - Les matériaux verriers
 - Les bardages en aluminium laqués
 - Les bardages métalliques matériaux non réfléchissants
2. Les essentages ou vêtures d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.

11.1.2 Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures sont à pentes libres.

11.2.2 Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UZ11.1 seront implantées au sol.

11.3 Clôtures, murs :

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non de grillage sur poteau métal (sans soubassement) telles que décrites à l'annexe paysagère (confère annexe 2.0A1).

ARTICLE UZ12

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitation individuelle :
 - pour 60 m² de SHON, un minimum : 2 places
 - et par 60 m² de SHON supplémentaire : 1 place
- en habitation collective :
 - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
 - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
 - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (TS et +) : 3 places
- en activité économique autorisée :
 - un nombre suffisant d'emplacements pour l'ensemble des véhicules nécessaires au fonctionnement de l'activité
 - un nombre suffisant d'emplacements de livraison nécessaires au fonctionnement de l'activité,
 - une place de stationnement par emploi,
 - un nombre suffisant d'emplacements pour les visiteurs selon l'activité.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités devra être réalisé sur la propriété.

- en équipement (hors équipement scolaire et assimilé) :

selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE UZ 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces extérieurs en dehors des constructions et des aires bitumées seront entièrement engazonnés. Les aires de stockage en extérieur devront faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour : au moins trois des quatre cotés seront entourés de haies vives.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises :

1. d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
2. d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3. d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 50 m² d'espaces verts.

13.1.1 La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UZ11.1.

13.2 Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UZ11.1 ; les dispositions minimales de plantation consistent à la plantation d'au moins :

- 1 arbre pour 4 places
- 1 arbuste par place de stationnement

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

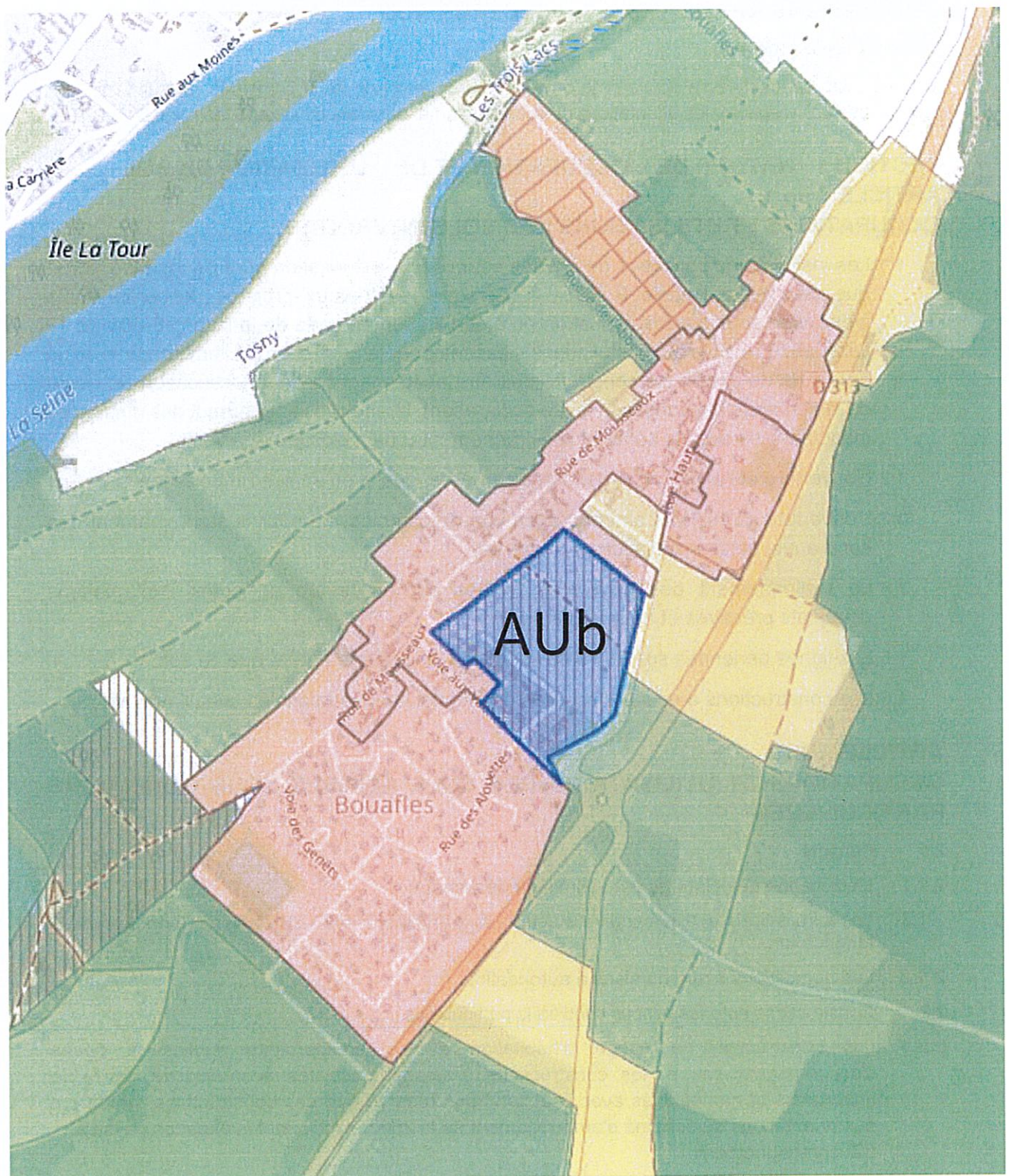
ARTICLE UZ 14

CØEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - AUb

Modifié le 17 Janvier 2023



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUb

Caractère de la zone AUb :

La zone AUb est destinée à accueillir le développement raisonné de la commune. Son urbanisation progressive doit respecter les orientations du schéma d'aménagement de la zone, en page 6 du PADD.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUb 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir,
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance,
- 1.3 L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 Les constructions à usage d'activités économiques incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE AUb 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Rappels :
 - 2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - 2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
 - 2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation.
- 2.2 Constructions autorisées sous conditions particulières :
 - 2.2.1 Les constructions à usage d'habitation et les équipements publics et privés d'accompagnement, et les constructions à usage d'activités économiques de faible importance et compatibles avec l'habitat, sous réserve que ces constructions s'intègrent aux orientations du schéma d'aménagement de la zone et incluent les espaces paysagers d'accompagnement.
 - 2.2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté ; Les règles AUb3 à AUb 13 pourront ne pas être appliquées, sous réserve du respect de l'article AUb 11.1.

- 2.2.3 Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles AUb3 à AUb13 pourront leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, et que les abords de la voie puissent être paysagés de manière à respecter les orientations du schéma d'Aménagement de la zone).

3.2 Voirie :

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

La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE AUb 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.3 Eau :

Toute construction à usage d'habitation, d'activités publiques ou privées doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions à usage d'habitation, d'activités devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cas d'activités artisanales ou industrielles, il peut être exigé que les eaux usées industrielles soient soumises à un pré-traitement de l'entreprise avant d'être rejetées dans le réseau d'assainissement public.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AUb 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

ARTICLE AUb 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, avec une distance maximale de 35 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique au point le plus proche de la construction. Elles pourront être positionnées soit en limite de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres depuis cette même emprise.
- 6.2 Le long de la déviation du CD 313, le recul des constructions sera de 15 m de l'assiette de la voie (confère annexe 2.0A2).
- 6.3 Le long de la voie centrale de desserte, au niveau de la place de la mairie (confère schéma d'aménagement), les constructions seront en alignement avec l'aménagement de la place.

ARTICLE AUb 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles (confère annexe 2.0A2).

Dans le cas de constructions à caractère d'équipements et qui présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage...), ce recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de construction d'habitation.

Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$).

ARTICLE AUb 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUb 9 EMPRISE AU SOL

Pour les constructions de propriétés privées :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la surface non bâtie de la propriété.

Pour les constructions de logements sociaux :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE AUb 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain dans son état initial.

ARTICLE AUb 11 ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 Aspect extérieur :

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

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.1.1 Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :

- 1 Les enduits hydrauliques de finition grattée, les matériaux minéraux, et en général les matériaux naturels.
 - Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit).
 - Les bétons bruts ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure, peinture, ...).

Un nuancier de couleur sera mis à la disposition du public qui permettra d'harmoniser les façades avec le paysage existant.

- Les matériaux verriers.

- 2 Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.

Un nuancier de couleur sera mis à la disposition du public qui permettra d'harmoniser les façades avec le paysage existant.

- 11.1.2 Les rampes d'accès à un stationnement en sous-sol sont autorisées dans la mesure où elles garantissent un accès sécurisé et normalisé.
- 11.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.2 Toitures : Les toitures du bâtiment principal sont soit à une pente ou à plusieurs pentes soit en terrasses accessibles ou végétalisées.
- 11.2.1 Les toitures terrasses non accessibles ou non végétalisées sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,5 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.
- 11.2.2 Les toitures traditionnelles à pentes doivent être recouvertes soit :
- en ardoises naturelles,
 - en ardoises de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle pour les bâtiments annexes,
 - ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles,
 - ou en tuiles au nombre de 22 tuiles au mètre carré, teinte brun,
 - ou en tuiles exactement identiques aux matériaux de couverture existants,
 - en bac acier non brillant d'une surface totale inférieure à 150 m²,
 - en zinc,
 - en produits verriers d'une surface maximale de 100 m².
- La pente ne sera pas supérieure à 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente plus importante, auquel cas elle pourra être reproduite.
 - Les toitures seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm, y compris en limite séparative.
- 11.2.3 Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article AUb11.1 seront implantées au sol.
- 11.2.4 Les bâtiments annexes (garages, abris de jardins ...) d'une surface inférieure à 20 m² sont à toiture libre, ils seront cependant en harmonie avec la construction principale, cependant les matériaux de façade en bois, en bac acier, en métal, en polypropylène ou en résine sont autorisés.
- 11.3 Clôtures, murs :
- 11.3.1 Clôtures le long des emprises publiques ou privées à usage de voirie automobiles sont autorisées :
- Les clôtures végétales : composées d'une haie vive qui répondent aux prescriptions de l'article AUb11.1.1 (confère annexe 2.0A1).
 - Les panneaux de grillage rigide sur poteaux avec lamelles occultantes.
 - Les clôtures en aluminium posées sur poteaux.
 - Les clôtures en panneaux bois posés en coulisse sur poteaux et murets.
 - Les clôtures en gabions d'une épaisseur maximum de 0,40 m posés sur semelle béton.
- Sont interdits :
- Les clôtures de claustras de bois.
 - Les tissus de camouflage de toute nature sur grillage.
- 11.3.2 En limite des propriétés voisines, sont autorisées :
- Les clôtures minérales, en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un

matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m.

- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage sur poteaux métalliques ou de bois doublés de haies vives.
- Les panneaux de grillage rigide sur poteaux avec lamelles occultantes.
- Les clôtures en aluminium posées sur poteaux.
- Les clôtures en panneaux bois posés en coulisse sur poteaux.
- Les panneaux béton colorés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les clôtures en gabions d'une épaisseur maximum de 0,40 m posés sur semelle béton.
- Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux.

Les clôtures jouxtant les zones N et A devront être réalisées en grillage à mailles larges et/ou en matériaux visés ci-dessus pour permettre la circulation de la petite faune.

11.3.3 Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, repéré à la page 60 du rapport de présentation, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.4 Vérandas, abris de jardin, bâtiment annexes :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'ils sont visibles de la voie publique.

ARTICLE Aub 12

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitation individuelle :
 - pour 60 m² de SHON, un minimum : 2 places
 - par 60 m² de SHON supplémentaire : 1 place
- en habitation collective :
 - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
 - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
 - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (TS et +) : 3 places
- en équipement (hors équipement scolaire et assimilé) :
selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

ARTICLE Aub 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Pour les extensions des constructions existantes, ce pourcentage s'applique à la surface non bâtie résiduelle.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises :

1. de haies végétales constituées de 6 espèces minimum. Un catalogue d'espèces sera mis à la disposition du public.

2. d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
3. d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
4. d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 30 m² d'espaces verts.

Sont interdits :

- le thuya, le laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) et les bambous.

- 13.1.2 La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AUb11.
- 13.1.3 Un relevé précis des arbres existants sur le terrain sera joint aux demandes de permis de construire ou de lotir.
- 13.2 Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AUb13.1.1 et AUb13.1.2.
- Dans les opérations d'habitations collectives, une surface d'au moins 25% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AUb13.1.1 et AUb13.1.2.
- 13.3 Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUb11 .1. ;

les dispositions minimales de plantation consistent à :

- 1 arbre pour 4 places
 - 1 arbuste par place de stationnement
- 13.4 Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confère annexe 2.0A1) et seront en cohérence avec les orientations du Schéma d'aménagement du secteur.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

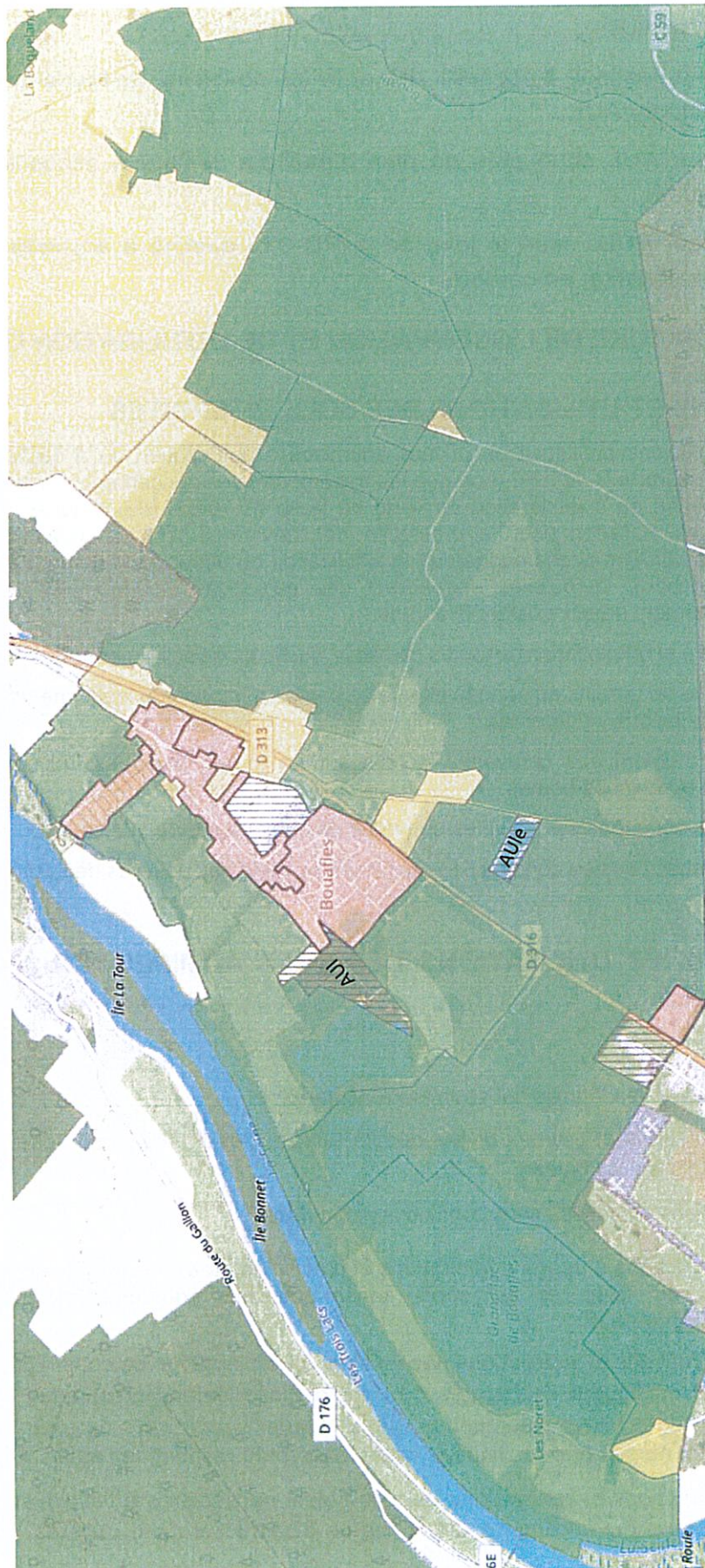
ARTICLE AUb 14

CØEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE – AU_L

AU_{Le}



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUL

Caractère de la zone AUL :

La zone AUL est destinée à accueillir des activités de loisirs, de tourisme et de sports. Il existe deux secteurs AUL :

- le secteur AUL situé près du plan d'eau est destiné à accueillir des activités touristiques.
- Le secteur AULe situé le long de la RD 313 destiné à accueillir le moto-cross après exploitation en carrière.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance exceptée en AULe.
- 1.3 L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes,
- 1.4 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobil-homes.
- 1.5 Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 Toutes installations ou construction qui ne soit pas liée aux activités de loisirs ou de sport.

ARTICLE AUL 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Rappels :
 - 2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - 2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.2 Constructions autorisées sous conditions particulières :
 - 2.2.1 Les constructions à usage d'habitations et d'activités, sous réserve qu'elles soient liées au tourisme, au loisir et au sport, ainsi que les équipements publics et privés d'accompagnement.
 - 2.2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté, les règles des articles AUL 3 à AUL 13 pourront ne pas être appliquées, sous réserve du respect de l'article AUL11.1.
 - 2.2.3 Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles

s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles AUL3 à AUL13 pourront leur être appliquées.

- 2.2.4 Dans le secteur à risques d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés à cette cote diminuée de 20 cm.

L'implantation des bâtiments et les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, et que les abords de la voie puissent être paysagés de manière à conserver l'image du centre-ville).

3.2 Voirie :

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

La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 12 mètres (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE AUL 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation, d'équipements, de services ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'activités artisanales ou industrielles, il peut être exigé que les eaux usées industrielles soient soumises à un pré-traitement par l'entreprise avant d'être rejetées dans le réseau d'assainissement public.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AUL 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

ARTICLE AUL 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres depuis l'emprise depuis l'emprise des voies et emprises publiques (confère annexe 2.0A2).

Le long du CD 313, les constructions auront un recul de 15 mètres minimum depuis l'emprise de la voie (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE AUL 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction nouvelle ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire 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 (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE AUL 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUL 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10% de la surface de la propriété.

ARTICLE AUL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autre qu'à usage d'équipements publics ne peut excéder 4 mètres hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial.

La hauteur des constructions de loisirs à usage d'équipement recevant du public ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE AUL 11 ASPECT EXTERIEUR - TOITURES – CLOTURES

11.1 Aspect extérieur :

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

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.1.1 Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :

- 1 Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.
- 2 Les maçonneries hourdées de parpaings ou de briques non flammées, recouvertes d'enduits en harmonie avec le site.

11.1.2 Le stationnement automobile en sous-sol, s'il est desservi par une rampe, est interdit.

11.2.3 Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc ...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 Toitures :

Les toitures du bâtiment principal sont soit à une pente ou à plusieurs pentes soit en terrasses accessibles ou végétalisées.

11.2.1 Les toitures terrasses non accessibles ou non végétalisées sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,5 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.

11.2.2 Les toitures traditionnelles à pentes doivent être recouvertes soit :

- En ardoise naturelle.
- En ardoise de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle pour les bâtiments annexes.
- Ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.
- Ou en tuiles au nombre de 22 tuiles au mètre carré, teinte brune.
- Ou en tuiles exactement identiques aux matériaux de couvertures existants.

La pente ne sera pas supérieure à 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente plus importante, auquel cas, elle pourra être reproduite.

Les toitures à pentes seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm, y compris en limite séparative.

11.2.3 Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article AUL 11.1 seront implantées au sol.

11.2.4 Les bâtiments annexes compris entre 10 m² et 20m² de SHON (garages, abris de jardins...) sont à toiture libre, ils seront cependant en harmonie avec la construction principale et répondant aux termes de l'article AUL 11.1.

11.3 Clôtures, murs :

Les clôtures minérales sont interdites afin de ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.

Les seules matérialisations de séparation sont les bosquets de végétaux doublés ou non de lices bois, sans grillage, d'une hauteur maximale de 150cm.

ARTICLE AUL 12

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- Dans l'hôtellerie :
 - Par lit : 1 place
 - Pour 2 emplois : 1 place

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités devra être réalisé sur la propriété.

ARTICLE AUL 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toutes constructions à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises :

1. d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
2. d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3. d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 30 m² d'espaces verts.

13.1.2 La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article AUL 11.1.

13.1.3 Un relevé précis des arbres existants sur le terrain sera joint aux demandes de permis de construire ou de lotir.

13.2 Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 20 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUL 11.1.

Les dispositions minimales de plantation consistent à :

- Plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places
- Plantation d'au moins 1 arbuste par place de stationnement.

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

SECTION III

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 14

CØEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - AUz

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUZ

Caractère de la zone AUZ :

La zone AUZ est destinée à une urbanisation immédiate, sous forme d'activités économiques non polluantes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUz 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir .
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, est les installations y afférentes,
- 1.4 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobil-homes.
- 1.5 Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 Le stockage de matériaux à l'air libre dont les dispositions ne répondent pas à l'article AUz 11.3.

ARTICLE AUz12

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Rappels:
 - 2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - 2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.2 Sous réserve que l'urbanisation de la zone respecte le principe d'aménagement défini à l'étude d'entrée de ville (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) sont autorisés :
 - 2.2.1 Les constructions à usage d'activités et équipements publics et privés d'accompagnement sous réserve qu'elles soient conformes à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
 - 2.2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté, les règles des articles AUz 3 à AUz 13 pourront ne pas être appliquées, sous réserve du respect de l'article AUz11.1.
 - 2.2.3 Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles AUz3 à AUz13 pourront leur être appliquées.

- 2.2.4 Les constructions à usage d'habitation pour accueillir le logement de gardiennage, dans le cas où l'activité le nécessite.
- 2.2.5 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas, les articles AUZ5, AUz6, AUz7, AUz8, AUz9 , AUz10 et AUz12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article AUz11, la reconstruction devra présenter des améliorations, même partielles si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUz 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, et que les abords de la voie puissent être paysagés de manière à conserver l'image du centre-ville).

Aucun accès n'est autorisé directement depuis le CD 316.

3.2 Voirie :

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

La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 12 mètres (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE AUz 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau:

Toute construction à usage d'habitation, d'équipements, de services ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement:

4.2.1 Eaux usées:

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'activités artisanales ou industrielles, il peut être exigé que les eaux usées industrielles soient soumises à un pré-traitement par l'entreprise avant d'être rejetées dans le réseau d'assainissement public.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AUz 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 30 mètres depuis l'emprise du CD 316 (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE AUz 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions nouvelles et les installations diverses doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUz 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la surface de la propriété.

ARTICLE AUz 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain dans son état initial, hors installations techniques propres au process de fabrication.

ARTICLE AUz 11 ASPECT EXTERIEUR - TOITURES – CLOTURES

11.1 Aspect extérieur :

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

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.1.1 Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :

- 1 Les enduits hydrauliques de finition grattée, les matériaux minéraux, et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
- Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- Les bétons bruts de coffrage ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure)
- Les matériaux verriers
- Les bardages en aluminium laqués
- Les bardages métalliques matériaux non réfléchissants.
- 2 Les essentages ou vêtues d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.

11.1.2 Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures sont à pentes libres.

11.2.2 Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article AUz11.1 seront implantées au sol.

11.3 Clôtures, murs :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les seules clôtures autorisées sont pour clore les arrières des bâtiments.

Seules les aires de stockage de matériaux à l'air libre doivent être entièrement clôturées.

Les seules clôtures autorisées sont composées de haies doublées ou non de grillage sur poteau métal (sans soubassement), telles que décrites au Cahier des servitudes paysagères (confère annexe 2.OA1).

ARTICLE AUz 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

- Un nombre suffisant d'emplacements pour l'ensemble des véhicules nécessaires au fonctionnement de l'activité ;
- Un nombre suffisant d'emplacements de livraison nécessaires au fonctionnement de l'activité ;
- Une place de stationnement par emploi ;
- Un nombre suffisant d'emplacements pour les visiteurs selon l'activité.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités devra être réalisé sur la propriété.

ARTICLE AUz 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toutes constructions, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

Les espaces extérieurs en dehors des constructions et des aires bitumées seront entièrement engazonnés. Les aires de stockage en extérieur devront faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour : au moins trois des quatre cotés seront entourés de haies vives.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises :

4. d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
5. d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
6. d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 30 m² d'espaces verts.

13.1.2 La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article AUz 11.1.

13.1.3 Un relevé précis des arbres existants sur le terrain sera joint aux demandes de permis de construire ou de lotir.

13.2 Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 20 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUz 11.1.

Les dispositions minimales de plantation consistent à :

- Plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places
- Plantation d'au moins 1 arbuste par place de stationnement.

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

SECTION III

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUz 14

CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - A



CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Caractère de la zone A :

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

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel à préserver.
- 1.2 L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobil-homes.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.5 Les lotissements de terrains de toutes natures.
- 1.6 Les constructions ou installations qui ne soient pas liées à l'activité agricole, excepté celles mentionnées en A 2.2.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Rappels :
 - 2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration sauf celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
 - 2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
 - 2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation.
- 2.2 Constructions autorisées sous conditions particulières :
 - 2.2.1 Les constructions nouvelles et leurs annexes indépendantes destinées aux logements ou aux activités liées à l'exploitation agricole.
 - 2.2.2 La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation, lié à l'hébergement des personnes ayant une activité agricole.

- 2.2.3 Le changement de destination en habitation, en hébergement d'accueil touristique (gîte rural, chambres d'hôtes, ...), en activités artisanales, de services ou de bureaux, touristiques et de loisirs, des bâtiments agricoles identifiés au plan graphique « plan de zonage », sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité de l'exploitation agricole existante, ainsi que les adaptations, réfections, agrandissements, extensions et constructions d'annexes associés.
- 2.2.4 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles A5, A6, A7, A8, A9, A10 et A12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils renferment rendent la construction impossible, concernant l'article A11, la reconstruction devrait présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article
- 2.2.5 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, ...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté, des dérogations aux règles A3 à A13 pourront leur être appliquées.
- 2.2.6 Dans les secteurs à risques d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au-dessus des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés à cette cote diminuée de 20 cm.
- L'implantation des bâtiments et les clôtures ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crues.
- 2.2.7 Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à la page 60 du rapport de présentation par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. (confère annexe 2.0A2).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, et que les abords de la voie puissent être paysagés de manière à respecter les orientations du schéma d'Aménagement de la zone).

3.2 Voirie :

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

La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

- 3.2.2 Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.2.3 Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.
- 3.2.4 Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, ils seront bordés de clôtures qui répondront aux caractéristiques de l'article A 11.3.

ARTICLE A 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions nouvelles devront respecter un recul d'au moins :
- 10 mètres de l'emprise des routes départementales,
 - 5 mètres de l'emprise des autres voies.
- 6.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente, les changements

de destination, adaptations, réfections, agrandissements, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher le bâtiment existant de la voie.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative de parcelle, sauf dans le cas où elles jouxtent des parcelles construites de maisons d'habitation, le recul minimum est alors de 15 mètres, outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions à caractère agricole.

Pour les bâtiments agricoles identifiés au plan graphique « plan de zonage », les changements de destination, adaptations, réfections, agrandissements, extensions et leurs constructions d'annexes associées sont autorisées nonobstant la règle de recul de 15 mètres précédente.

- 7.2 Les constructions et les installations diverses doivent être en recul d'une distance minimale de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent avoir une hauteur maximale de 9 mètres par rapport au terrain naturel dans son état initial.

Les hauteurs des bâtiments à usage agricole ne sont pas réglementées.

La réhabilitation de constructions existantes dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR - TOITURES – CLOTURES

11.1 Aspect extérieur :

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

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

paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.2 Toitures :

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions, elles seront implantées en toiture ou au sol.

11.2.1 Concernant les habitations :

11.2.1.1 Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,5 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.

11.2.1.2 Les toitures à pentes seront recouvertes en ardoises naturelles ou de synthèse, ou en tuiles de petit modèle.

11.2.2 Concernant les bâtiments agricoles :

Les toitures seront de teinte sombre ardoisée d'aspect non brillant.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Les clôtures de propriété autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non de grillage métallique ou de claustras de bois, posées sur poteaux de bois ou de métal.

11.3.2 Il n'est pas fixé de contraintes particulières concernant les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes.

11.4 Vérandas :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront constituées de produits verriers ou similaires.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan de zonage 2.1 et 2.2. par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

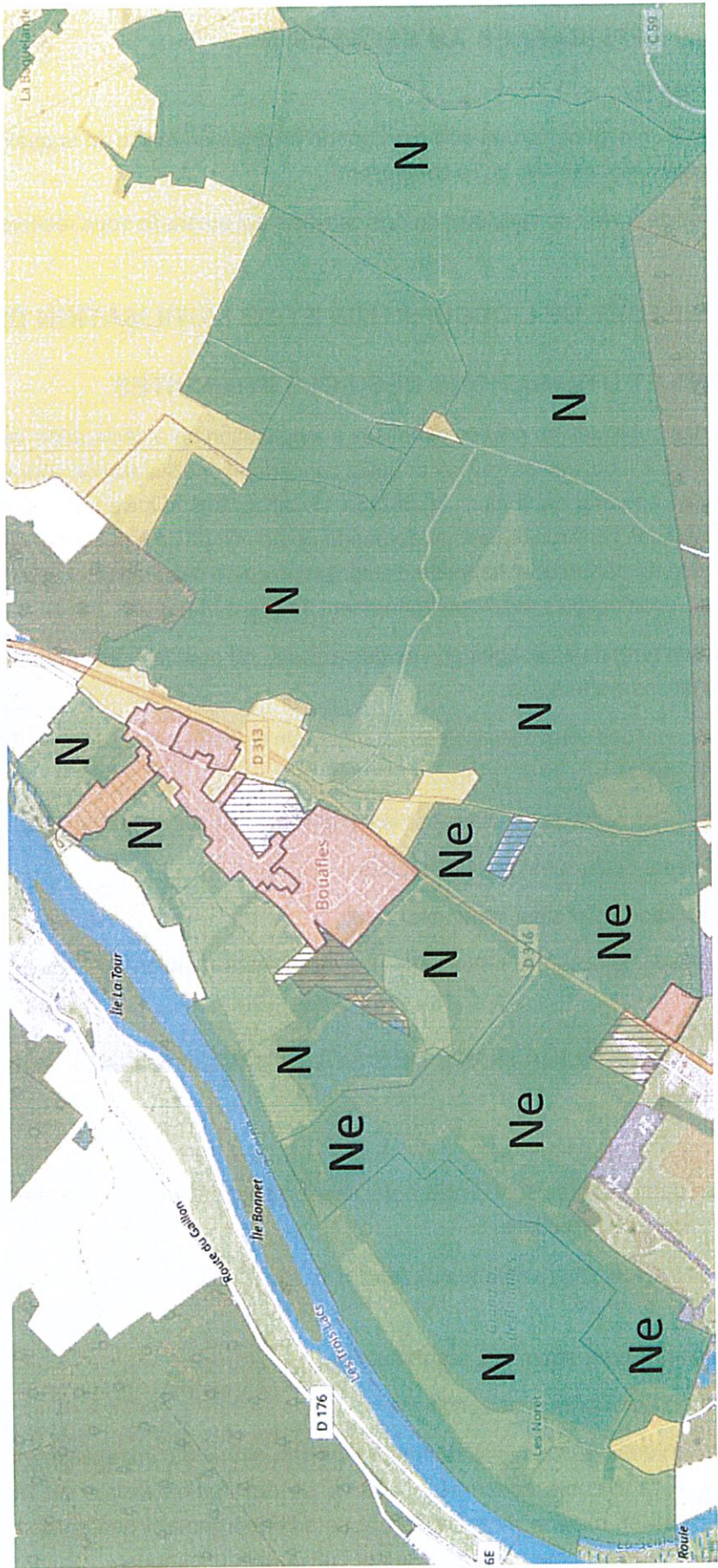
ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE – N

Secteur Ne



CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

Caractère de la zone N :

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qu'ils composent.

Il existe un sous-secteur Ne : où l'exploitation des carrières est autorisée sous réserve de la remise en état des sols.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel à préserver.
- 1.2 L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance sauf en secteur Ne.
- 1.5 Les lotissements de terrains de toute natures.
- 1.6 Toute construction en secteur inondable.
- 1.7 Toute installation ou occupation des sols, exceptées celles mentionnées en N2.2.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Rappels :
 - 2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration sauf celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation.
 - 2.2 Constructions autorisées sous conditions :
 - 2.2.1 La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation, ou lié à l'hébergement des gardes forestiers, ou à usage d'activités agricoles, ou de loisirs et d'accueil touristiques.

- 2.2.2 Les extensions des habitations existantes dans le hameau de Mousseaux.
- 2.2.3 Les annexes indépendantes des constructions existantes.
- 2.2.4 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas, les articles N5, N6, N7, N8, N9, N10 et N12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article N11, la reconstruction devrait présenter des améliorations, au moins partielles si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- 2.2.5 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté, des dérogations aux règles N3 à N13 pourront être appliquées.

En secteur Ne :

Les bâtiments et équipements nécessaires à l'exploitation des carrières, sous réserve qu'ils soient démolis après achèvement de l'exploitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3

ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1 Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, s'ils sont bordés de clôtures, elles répondront aux caractéristiques de l'article N11.3.
- 3.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

- 4.1 Eau – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public :

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

- 4.2 Assainissement :

- 4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

- 4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions nouvelles devront respecter un recul d'au moins :
- 10 mètres de l'emprise des routes départementales,
 - 6 mètres de l'emprise des autres voies.
- 6.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente, les changements de destination, adaptations, réfections, agrandissements, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher le bâtiment existant de la voie.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative de la parcelle, sauf dans le cas où ces constructions sont à caractère d'équipements et présentent une gêne pour les habitations proches (transformateurs, antenne, relevage, ...) le recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone d'habitations.

Les constructions nouvelles et les installations diverses doivent être en recul d'une distance minimale de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

ARTICLE N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

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

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan de zonage 2.1 et 2.2 par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 à L.130-6 et R 130-1 à R 130-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

DEPARTEMENT de L'EURE
Commune de BOUAFLES

Modification page 82.

Cahier des servitudes paysagères
se référant à l'article 13 de l'ensemble des zones
et article 11.3 sur les clôtures

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0.A1

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Bouafles – Annexes Règlement

A – Disposition applicables concernant les essences employées dans l'aménagement des espaces végétalisées, cités à l'article 13 des règlements de toutes les zones

<ul style="list-style-type: none"> - Tilleul - Châtaigner - Charme - Frêne jaune (graxinus ornus) - Hêtre - Chêne - Epicéa - Erable - Noyer - Orme - Marronnier rouge - Pin noir 	<p>Réparti en raison de 40 % maximum Pour une seule essence et 20 % maximum pour une seule essence de conifères (Epicéa et pin)</p>
--	---

B – Disposition applicables concernant la composition des haies vives, haies champêtre et haies environnementales :

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

<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier - Charmille - Prunelier - Sorbier - Fusain - Cornouiller - Houx - Hêtraie - Prunus - <u>Forsythias</u> - <u>Viburnum rhytidophyllum</u> - <u>Viburnum bodnertense</u> - <u>Seringat</u> - <u>Photinia</u> - <u>Eleagnus</u> - <u>Ebbengeii</u> 	<p>Réparti à raison de 50 % maximum pour une seule essence</p>
---	--

Le Leylandtletle Tuja(le "thuya", le laurier cerise (Prunus Laurocerasus) et les bambous sont proscrits sur la Commune hormis stipulations particulières aux articles 11.3 : clôtures.

C- Dispositions applicables concernant la composition des espaces classés à boisier (hors vergers) :

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

Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

1/ Chêne → 20% du plant

- Charme
- Orme
- Hêtre
- Frêne
- Merisier
- Pin
- If
- Châtaignier
- Epicéa
- Erable
- Noyer
- Tremble

Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence de feuillus et 20% maximum pour une seule essence de conifères (épicéa, if, pin)

2/ Auxquels pourraient être ajoutés des arbustes buissonnants (Noisetier, Charmille, Prunellier, Sorbier, Amélanchier, Lila, Cornouillers).

- La première ligne de plantation sera réalisée selon les dispositions d'un talus d'arbres buissonnants d'essences locales
- La deuxième ligne de l'emprise sera composée de plants cités ci-dessus à raison d'une densité de 5 arbres de haut jet pour 100 m² ou de 3 arbres de haut jet et 5 arbustes buissonnants (à 2 ou 3 éléments).

D - Dispositions applicables concernant les vergers à réhabiliter :

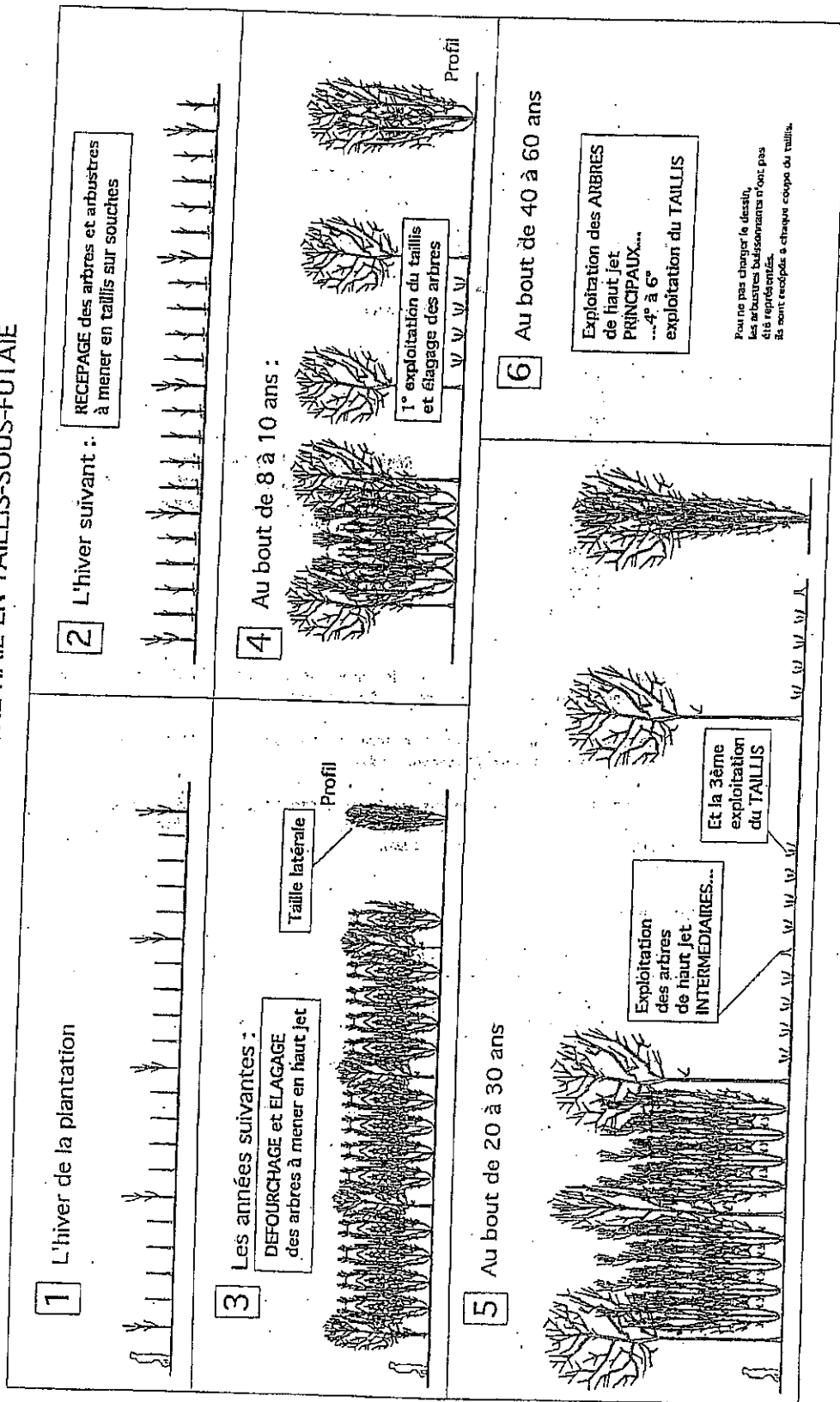
Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

- Poiriers
- Pommier à cidre
- Cerisier
- et autres fruitiers

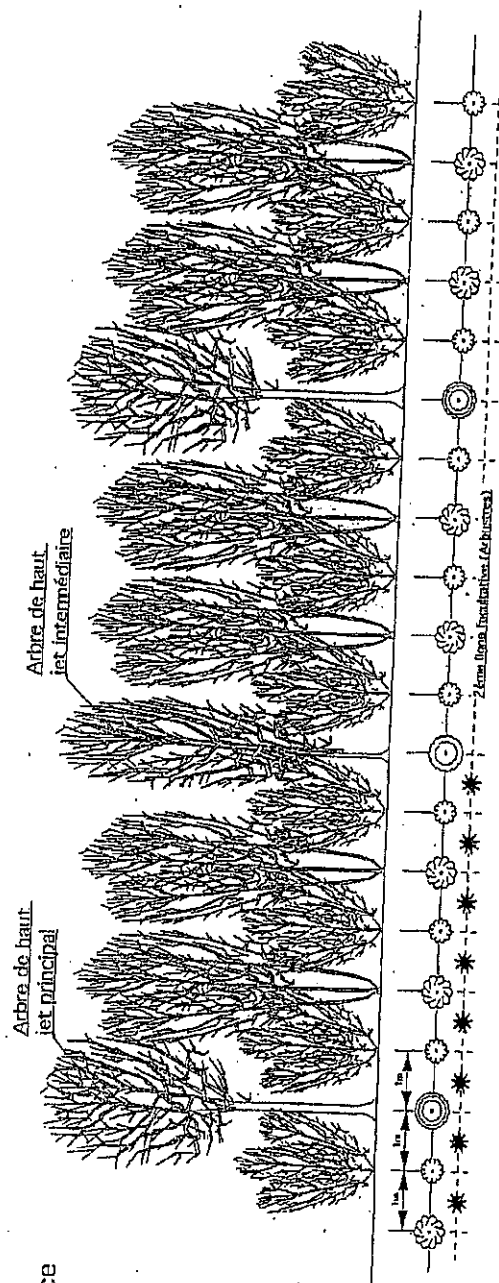
Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence

- ou fruitiers ornementaux au feuillage vert, prunus shirotae ou pyrus chancier.

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

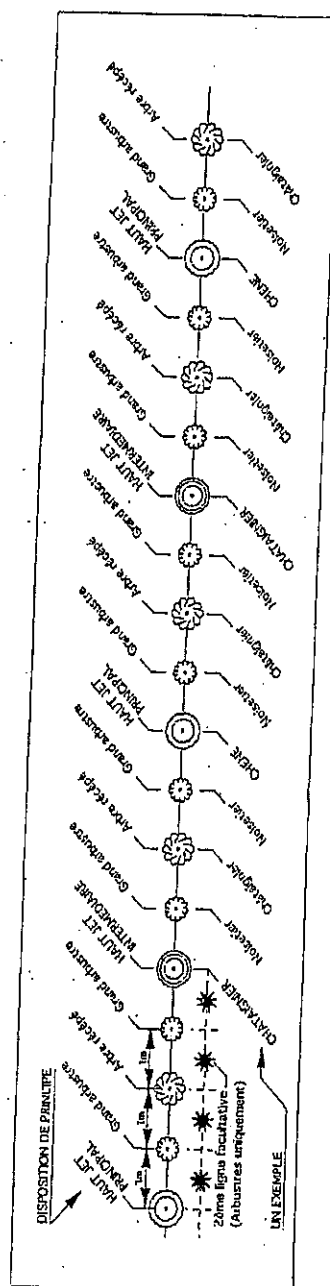


CHOIX DES ESSENCES POUR UNE HAIE BRISE-VENT



Vue de face

Schéma de plantation



D'après Domènec SOLTNER

Plan Local d'Urbanisme - Commune de BOUAFLES - Annexes Règlement

DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de BOUAFLES

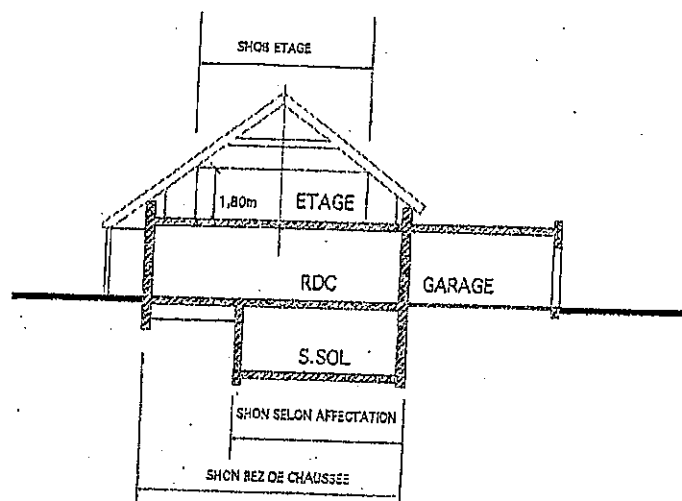
modifications page 89

Annexes documentaires au REGLEMENT

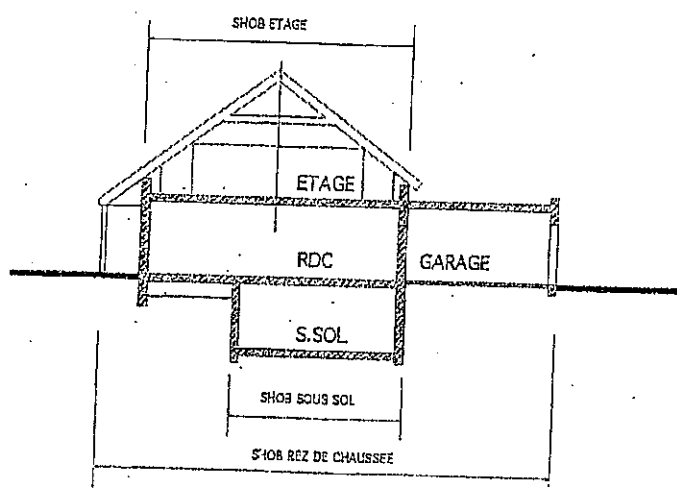
PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0.A2

Surface Hors Oeuvre Nette



Surface Hors Oeuvre Brute



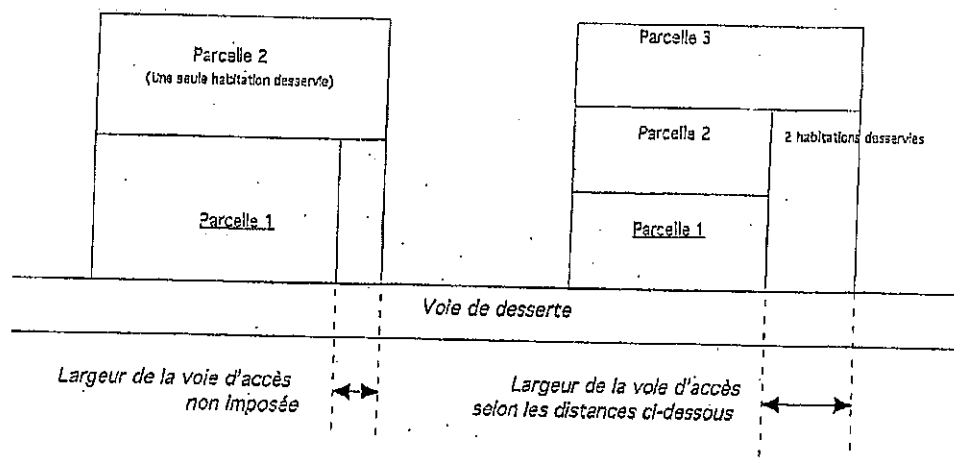
ARTICLE 3 : LARGEUR DES VOIES D'ACCÈS

Cas 1 : Division du lot initial

Construction d'une habitation supplémentaire

Cas 2 : Division du lot initial

Construction de plus d'une habitation



ZONE UA, UB, UL, UZ, AUh, AUL et A :

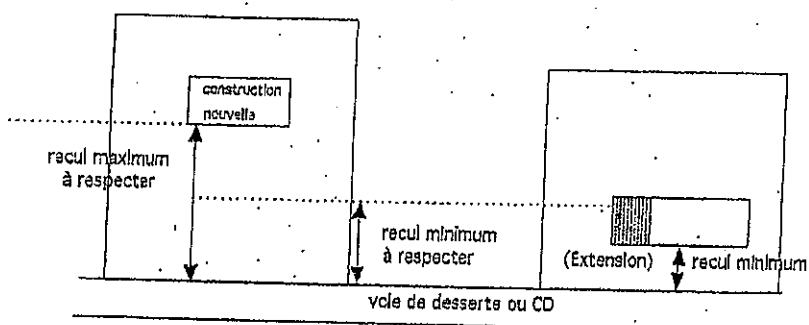
Dès lors que la voie d'accès dessert plus d'une propriété ou habitation, sa largeur d'emprise (chaussée+ accotements) est de 8 mètres minimum.

ZONE AUz :

Dès lors que la voie d'accès dessert plus d'une propriété ou habitation, sa largeur d'emprise (chaussée+ accotements) est de 12 mètres minimum.

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Bouafles – Annexes Règlement

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES



ZONE UA : en limite ou avec un recul minimum de 3 mètres

ZONE UB : en limite pour une construction nouvelle
avec un recul minimum de 5 mètres pour une construction nouvelle
avec un recul minimum de 15 mètres pour une construction nouvelle
par rapport à un CD
avec un recul minimum équivalent à celui de la construction principale
dans le cas d'une extension

ZONE UL : avec un recul minimum de 3 mètres

ZONE UZ : avec un recul minimum de 20 mètres

ZONE AUb : en limite pour une construction nouvelle
avec un recul minimum de 5 mètres pour une construction nouvelle
avec un recul minimum de 15 mètres pour une construction nouvelle
par rapport à un CD
avec un recul minimum équivalent à celui de la construction principale
dans le cas d'une extension

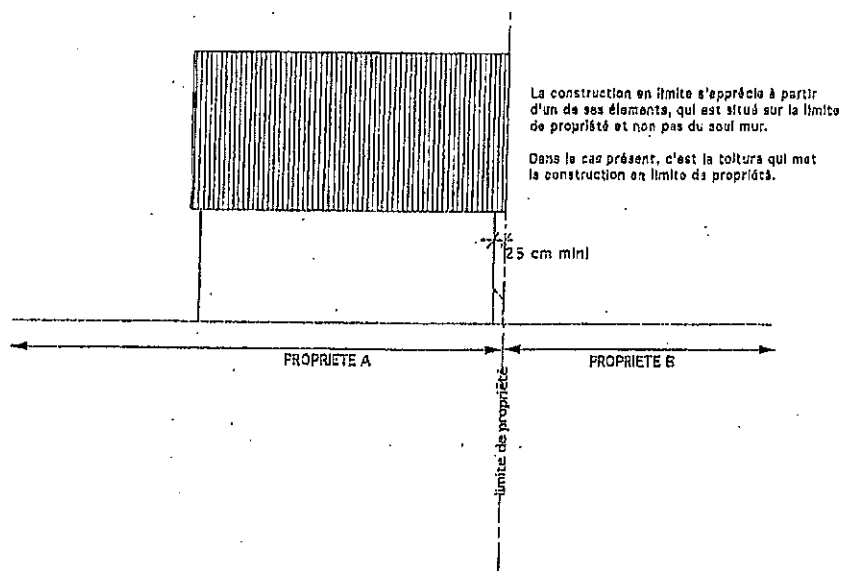
ZONE AUL : avec un recul minimum de 3 mètres pour une construction nouvelle
Avec un recul minimum de 15 mètres pour une construction nouvelle
par rapport à un CD

ZONE AUz : avec un recul minimum de 25 mètres pour une construction nouvelle
par rapport à un CD

29

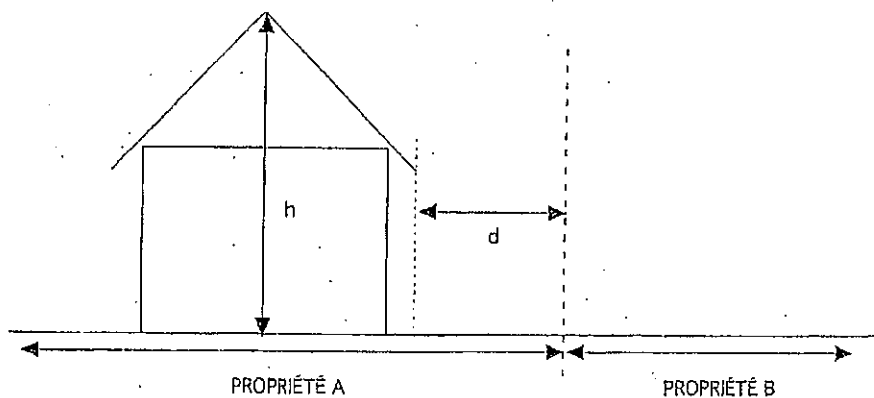
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- ZONE UA, UB, UL, UZ (une seule limite), Aub, AUL, A, N : Implantation en limite séparative :



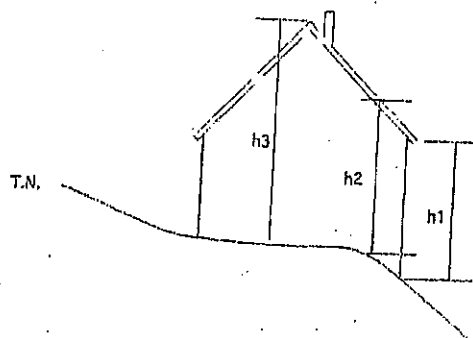
- Implantation en recul par rapport à la limite séparative :

$d = h/2 > 1,20$ mètres	EN ZONE UA
$d = h/2 > 3$ mètres	EN ZONE UL, Aub, AUL
$d = h/2 > 5$ mètres	EN ZONE UB
$d = h/2 > 8$ mètres	EN ZONE UZ

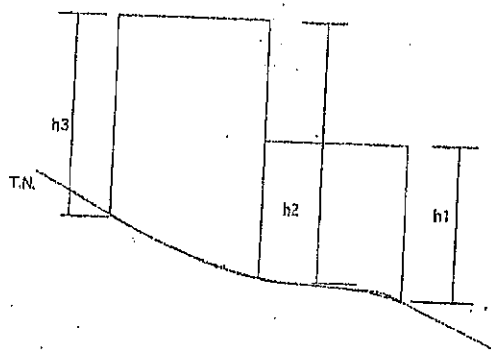


Plan Local d'Urbanisme - Commune de BOUAFLES - Annexes Règlement

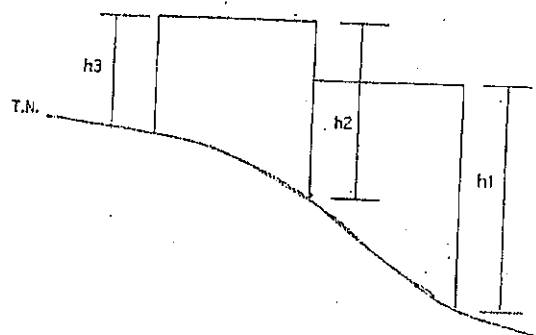
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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



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



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

EXTRAITS DES PRINCIPAUX CODES RÉFÉRENCÉS DANS LE PLU

ENCLAVEMENT DES TERRAINS :

Article 682 du Code civil

Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881

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

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

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :

Article L.211-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme - Commune de BOUAFLES - Annexes Règlement

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

□ Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

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

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 69 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)

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

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

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

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

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;

- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;

- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

IMPLANTATION DES CLÔTURES :

□ Article L441.2 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 art. 6 Journal Officiel du 7 janvier 1986)

Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L. 441-1, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

□ Article L441.3 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 art. 6 III Journal Officiel du 7 janvier 1986)

(Loi n° 95-101 du 2 février 1995 art. 82 Journal Officiel du 3 février 1995)

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES DES LOGEMENTS :

□ Article R111-23-1 à 3 du Code de la Construction et de l'Habitation

(inséré par Décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 art. 1er Journal Officiel du 10 janvier 1995)

R111-23-1 : Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique.

R111-23-2 : Les bâtiments auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et entre locaux, par la recherche des conditions d'absorption acoustique et par la limitation des bruits engendrés par les équipements des bâtiments.

Des arrêtés conjoints des ministres chargés de la construction, de l'environnement, de l'intérieur et, selon les cas, des autres ministères intéressés, pris après consultation du Conseil national du bruit, fixent, pour les différentes catégories de locaux et en fonction de leur utilisation, les seuils et les exigences techniques, applicables à la construction et à l'aménagement, permettant d'atteindre les objectifs définis à l'alinéa 1er du présent article.

R111-23-3 : Les arrêtés prévus à l'article précédent peuvent fixer leur date d'entrée en vigueur, qui ne peut excéder d'un an celle de leur publication. Ils s'appliquent aux projets de construction des bâtiments mentionnés à l'article R. 111-23-1 qui font l'objet d'une demande de permis de construire, d'une demande de prorogation de permis de construire ou de la déclaration prévue à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme.

DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de **BOUAFLES**

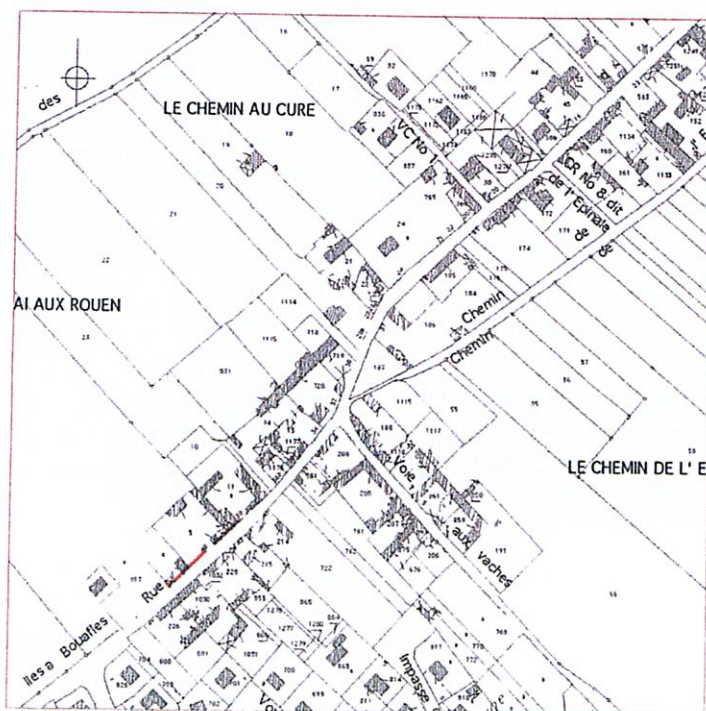
Cahier des Murs de clôtures à préserver et des Matériaux

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0.A3

Plan Local d'Urbanisme - Commune de BOUAFLES - Annexe Règlement

1 Localisation : RUE DES MOUSSEAUX

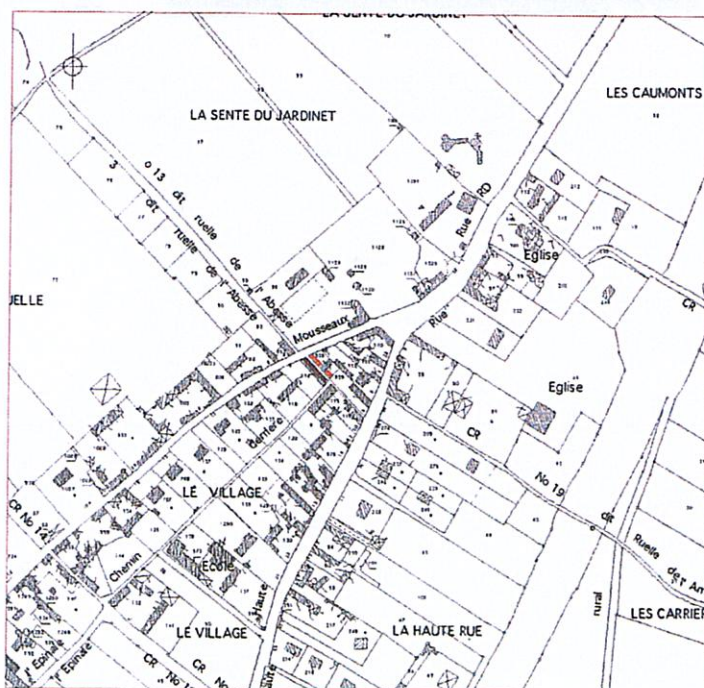


- Atelier d'architecture et d'urbanisme H.-L. - Mars 2005

96

Plan Local d'Urbanisme - Commune de BOUAFLES - Annexe Règlement

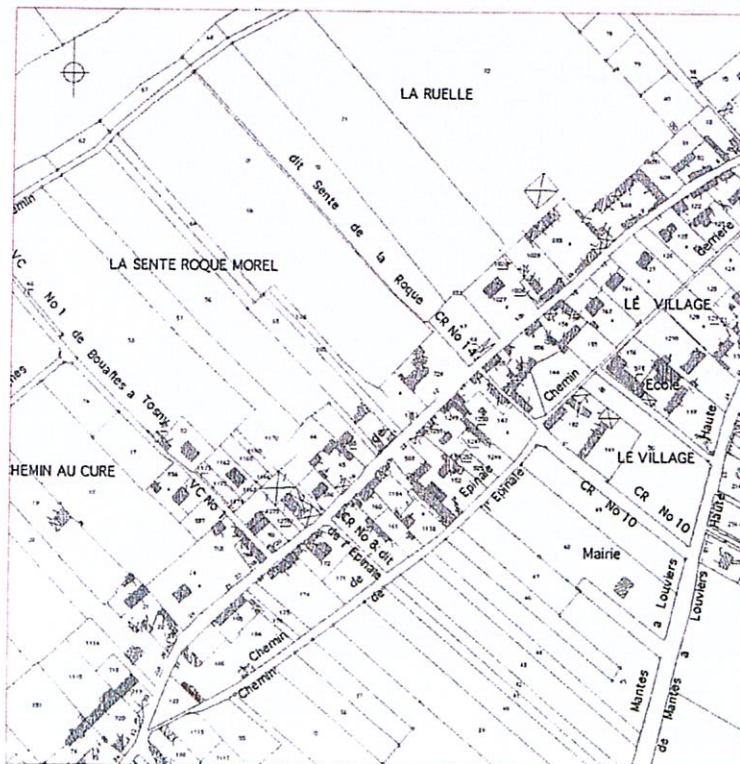
2 Localisation : RUE DES MOUSSEAUX



- Atelier d'architecture et d'urbanisme H.L - Mars 2005

97

3 Localisation : RUE DES MOUSSEAUX

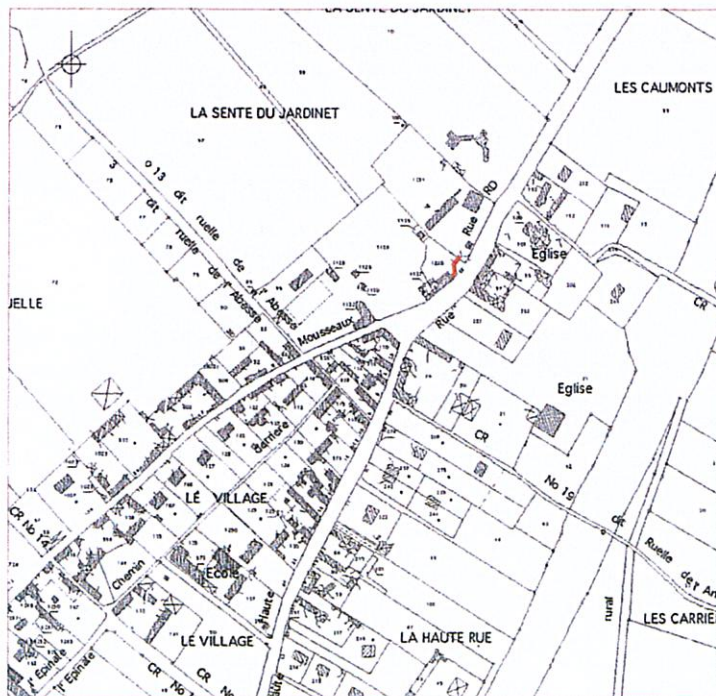


- Atelier d'architecture et d'urbanisme H.-L - Mars 2005

Plan Local d'Urbanisme - Commune de BOUAFLES - Annexe Règlement

4

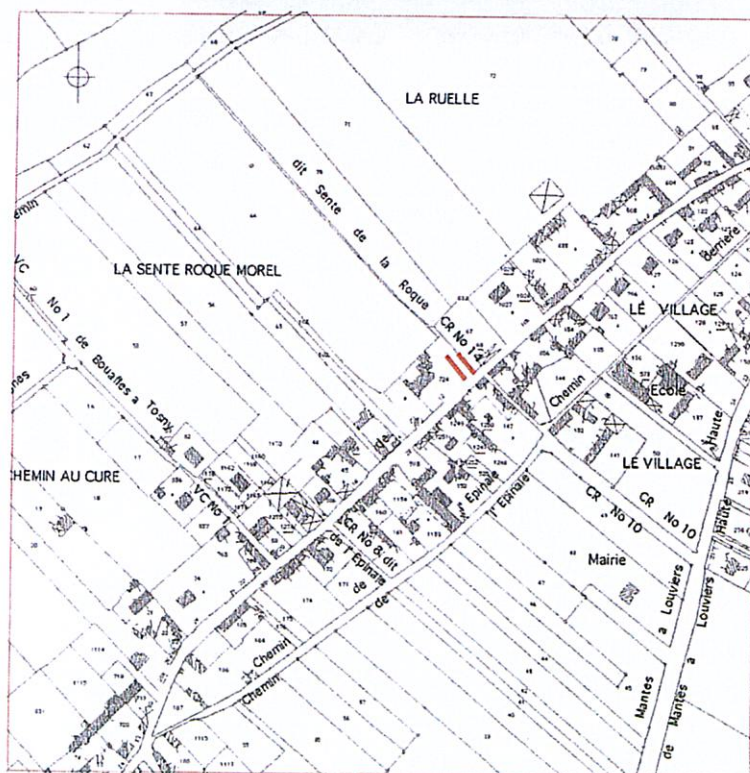
Localisation : RUE DES MOUSSEAUX



- Atelier d'architecture et d'urbanisme H.-L - Mars 2005

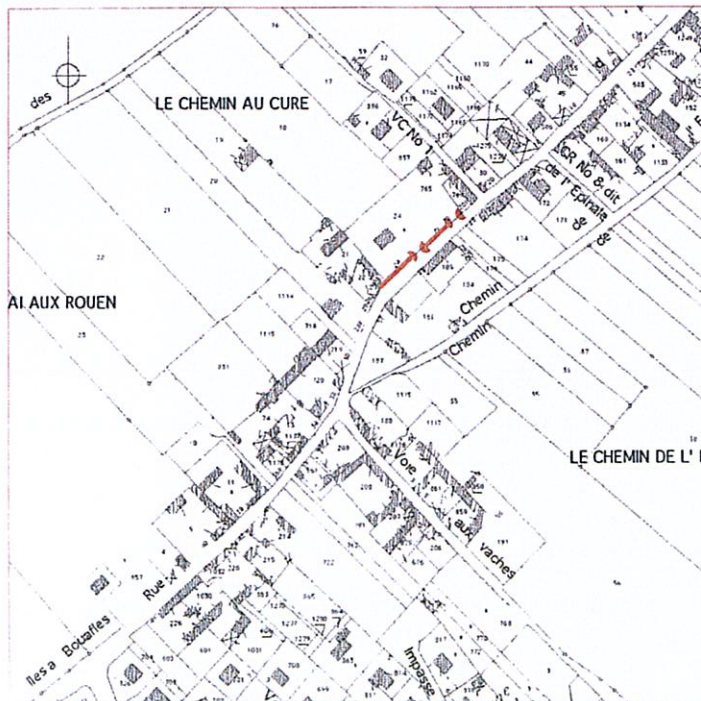
99

5 Localisation : CHEMIN RURAL N°14



Plan Local d'Urbanisme - Commune de BOUAFLES - Annexe Règlement

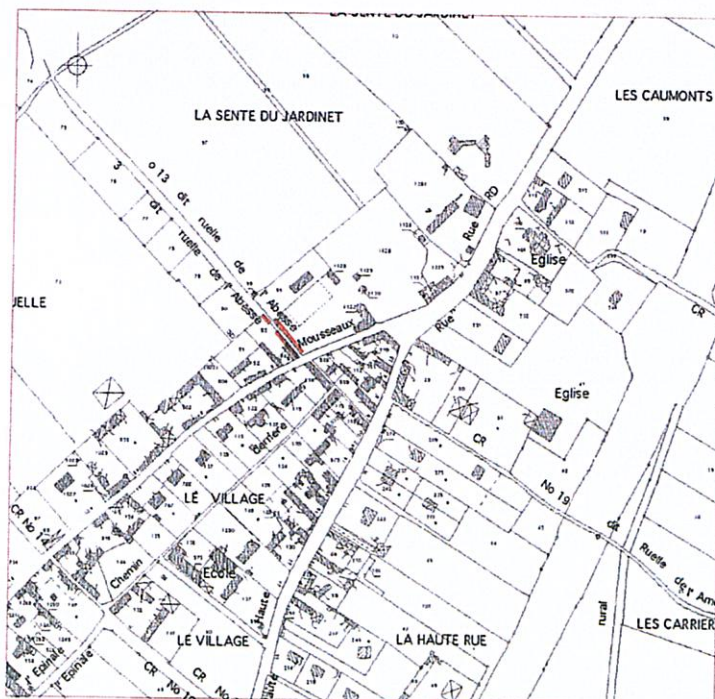
6 Localisation : RUE DES MOUSSEAUX



- Atelier d'architecture et d'urbanisme H.-L - Mars 2005

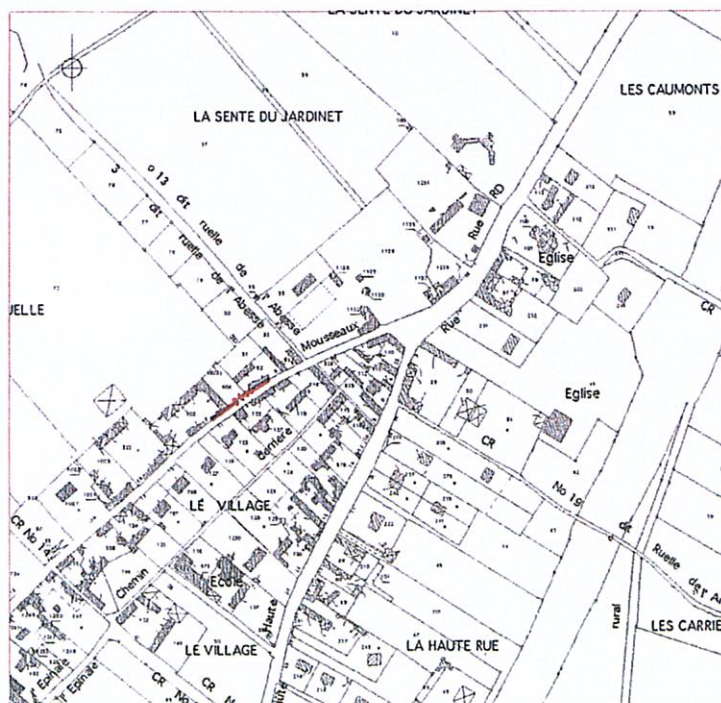
101

A photograph of a narrow alleyway. On the left is a dark, textured wall or building. On the right is a light-colored, rough stone wall. The ground is paved. A dark shadow is cast on the ground. The sky is blue with some clouds.

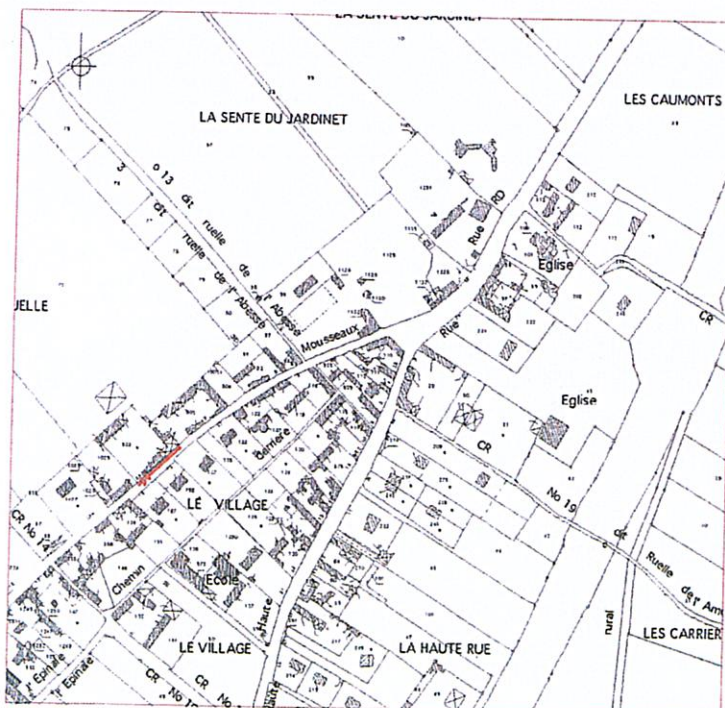
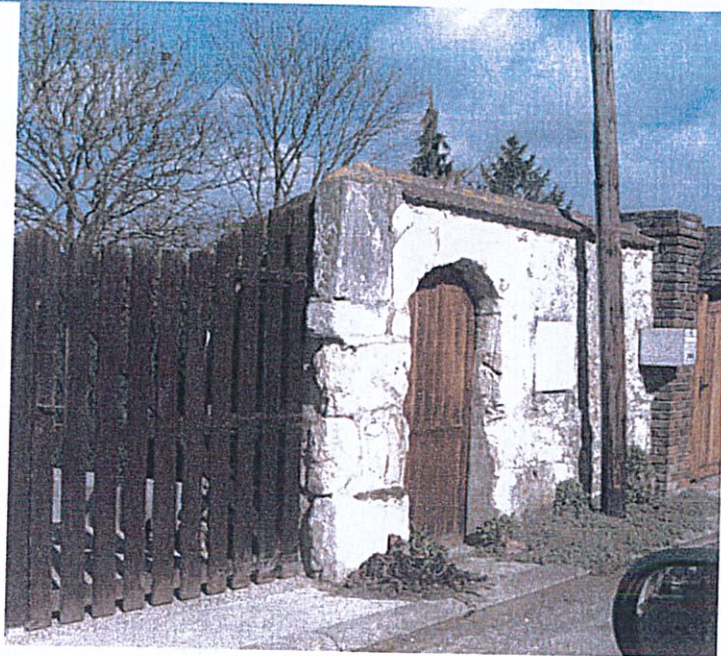


- Atelier d'architecture et d'urbanisme H.-L - Mars 2005

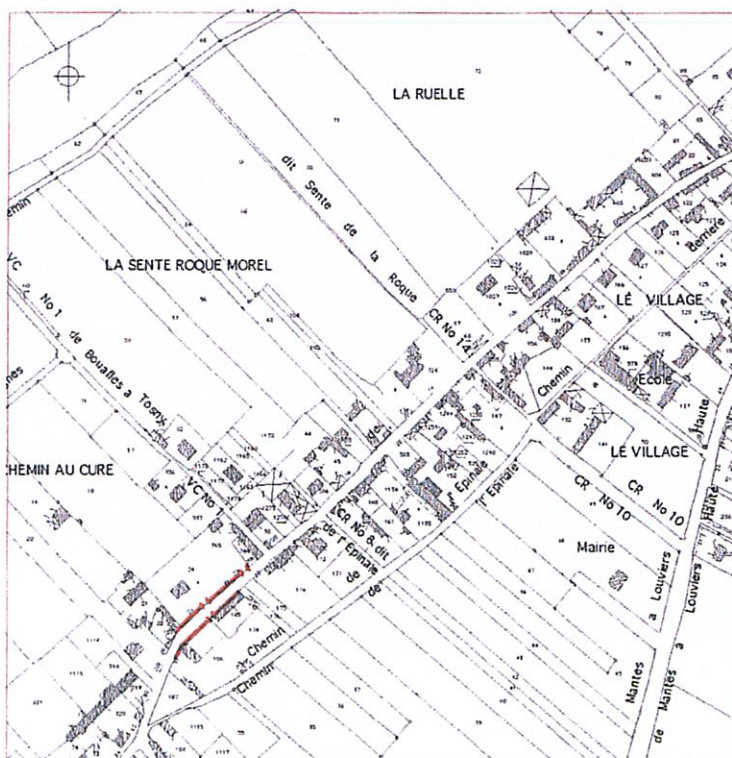
8 Localisation : RUE DES MOUSSEAUX



9 Localisation : RUE DES MOUSSEAUX



10 Localisation : RUE DES MOUSSEUX



Liste non exhaustive, se reporter au plan de zonage 2.2

