

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d' AULNAY-SUR-ITON



5 - Règlement

Arrêté le : 06 SEP. 2007

Approuvé le : 27 FEV. 2008

Cachet de la mairie



Signature

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	14
TITRE III – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	19
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	20
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2	24
TITRE IV – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	27
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	28
TITRE V – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	34
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	35
ANNEXES	40
ANNEXES 1 – TEXTES ET ARTICLES	40
ANNEXES 2 – DEFINITIONS	43
ANNEXES 3 – ESSENCES LOCALES	46

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune d'AULNAY-SUR-ITON.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
Ces articles concernent :
 - R.111-2 : salubrité publique
 - R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
 - R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2 - Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
- 3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.
- 4 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5 - L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6 - Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
- 7 - Les règles spécifiques des lotissements.
Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
- 8 - La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du code de l'urbanisme ; en particulier : la participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles

permettant l'implantation de nouvelles constructions, articles L.332.11.1 et L.332.11.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

1- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U comme espace boisés à conserver , à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'articles L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'articles L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : Lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex: i).

2- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone UA, zone centrale à caractère d'habitat et de services.
- La zone UE, zone d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services.

3- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone AU, zone à urbaniser à court terme sous forme d'habitat principalement.
- La zone AU2, zone à urbaniser à long terme sous forme d'habitat principalement

4- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone A, zone agricole protégée.

5- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone N, zone naturelle protégée.
 - Un secteur Nh où des constructions limitées sont admises

6- - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « espaces boisés classés » (EBC) (articles L 130-1 et R 123-11 du code de l'urbanisme).

7- - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale, un numéro, et précise la destination et le bénéficiaire.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 Décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L 441-1, L 442-1 et L 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un P.L.U. approuvé :

- 1- **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7-1 à R 441-13 et R 422-3 à R 422-11).
- 2- **La réalisation d'installations ou de travaux divers** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R 442-1 à R 442-13) ;
 - a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
 - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.
- 3- **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 443-1 à R 443-16).
 - a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
 - b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
- 4- **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 444-1 à R 444-4).
5. **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Le secteur de la zone : la zone UA est constituée par l'ensemble des parcelles situées au sud de la voie ferrée avec le bourg d'Aulnay. Elle comprend des équipements (maison, école, salle communale, commerces). Elle représente un ensemble composé à la fois de constructions pavillonnaires de lotissement ou d'habitations spontanées et de constructions à vocation mixte (habitat, équipements, commerces). Le secteur comprend également des constructions neuves.

Le secteur comprend un secteur inondable dont les limites sont indiquées sur le plan.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : la zone UA est constituée par l'ensemble des secteurs urbanisés dont la majeure partie se situe au sud de la voie ferrée avec le bourg d'Aulnay-sur-Itton, qui regroupe la plupart des équipements (mairie, école, salle communale, commerce...), et un secteur dans la vallée. Elle représente un ensemble composé à la fois de constructions anciennes et de zones pavillonnaires de lotissement ou d'implantations spontanées récentes. La confortation d'un centre-bourg à vocation multiples (habitat, équipements, services...) ainsi que le renouvellement contemporain de l'habitat seront recherchés.

Elle comprend un secteur inondable dont les terrains font l'objet de prescriptions particulières.

UA-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ou des sols.
- L'implantation des constructions à usage industriel,
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées et camping-car
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois,
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes.
 - Les mobiles home.
- Les dépôts de déchets et de ferraille

UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

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

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

UA-3 ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée et les trottoirs, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie et un angle de clôture suffisant pour la visibilité .

Tout lotissement de terrains ou opération d'habitat groupé, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait du lotissement ou de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité - téléphone

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

UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 8 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et 10 m par rapport à l'emprise des voies départementales.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les annexes, sous réserve qu'elles n'ont pas un accès sur la voirie
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure..

UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront jouxter les limites séparatives de la parcelle.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général.

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

Deux constructions d'habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres si elles ne comportent pas d'ouverture et de 6 mètres s'il y a une ouverture.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre

UA-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à R+C aménageables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage y compris les sous-sols.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

UA-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. La pente minimale des toits doit être au moins de 35°. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements collectifs, éducatifs, sportifs, socio-culturels, administratifs.

Les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou en limite de clôture. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissé de 15°.

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

Matériaux et teintes

- Les matériaux de couverture seront de préférence la tuile, l'ardoise ou matériaux similaires d'aspect. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- La teinte des murs devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...)

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

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

Clôtures :

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Toutefois, lorsqu'il s'agit de murs donnant sur rue, ils ne sont autorisés qu'à hauteur de 1m.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

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

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une extension ou une ouverture

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

Equipements d'intérêt général (administratif, socio-culturel, éducatif,):

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

UA-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions d'habitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. 2 places par logement sont exigées.
- Pour les équipements recevant du public, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum à l'intérieur de chaque parcelle ou lots. Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.
- Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.

UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, administratifs, sportifs, culturels ni aux équipements d'infrastructures.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : la zone UE est destinée à accueillir principalement des activités artisanales ou de services et concerne un secteur situé à l'ouest de la commune dans le prolongement de la zone artisanale de la Bonneville-sur-Iton.

UE-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricoles.
- Les dancings et discothèques,
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes
- les entreprises de cassage de voitures, d'entreposage de matériaux à l'air libre
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel sauf autorisation de carrières obtenues précédemment.

UE-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

UE-3 ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

UE-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité - téléphone

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

UE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

UE-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

UE-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

UE-9 EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne dépasseront pas 50% la surface du terrain.

UE-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation est limitée à R+comble, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres (faîtage ou accrotère).
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

UE-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Matériaux – teintes - forme

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôles ondulées sont interdites.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

2- Annexes

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

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement et seront de type grillage à maille soudée de couleur verte ou sous forme de haies vives. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2 m.

UE-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Notamment, les aires de stationnement de manœuvre de véhicules doivent être conçus pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.

- Il est exigé :

- * Bureaux - services: - une place par 25 m² de S.H.O.N.
- * Industrie - artisanat : - une place par tranche de 100m² de S H O N.
- * Pour les maisons d'habitations : deux places par logement

UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

UE-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

Elle concerne plusieurs secteurs : rue des moulins (dans la vallée), les Gravieres à proximité de la voie ferrée, les hauts champs (dans la continuité du bourg), deux sur des zones de côteaux ", rue du chemin vert et les chataigniers, qui ont des règles de hauteurs et d'espaces verts particulières.

AU-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat : bruit, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ou des sols.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dancings et discothèques,
- Les campings et caravanages :
 - ▣ Les terrains de camping et de caravanage.
 - ▣ Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - ▣ Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - ▣ Les parcs d'attraction,
 - ▣ Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de + 10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes.
 - ▣ Les mobiles home.
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

AU-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.
- Les lotissements ou les ensembles de construction groupés à usage d'habitation sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux définis à travers les orientations d'aménagement spécifiques (document n°3)

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

AU-3 ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée et les trottoirs, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie et un angle de clôture suffisant pour la visibilité.

AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Electricité - téléphone

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

AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et 10 m par rapport à l'emprise des voies départementales

Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général et les équipements d'infrastructure.

AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour l'ensemble des secteurs AU, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et de 6 mètres s'il y a une ouverture, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- Dans les zones "rue de graviers" et "rue du moulin, les constructions pourront jouxter les limites séparatives de la parcelle.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général.

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

Deux constructions d'habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres si elles ne comportent pas d'ouverture et de 6 mètres s'il y a une ouverture.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementées

AU-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à R+C aménageables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage y compris les sous-sols.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Dans les zones AU "du chemin vert" et "les Chataîgniers", la hauteur des constructions est limitée à R+C aménageables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage y compris les sous-sols.

AU-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. La pente minimale des toits doit être au moins de 35°. Les toitures terrasses ne sont pas admises.

Les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou en limite de clôture. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée de 15°.

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

Matériaux et teintes

- Les matériaux de couverture seront de préférence la tuile, l'ardoise ou matériaux similaires d'aspect. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- La teinte des murs devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...)

Clôtures :

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées,
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Toutefois, lorsqu'il s'agit de murs donnant sur rue, ils ne sont autorisés qu'à hauteur de 1m.

AU-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions d'habitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès : 2 places par logement sont exigées.

AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum à l'intérieur de chacun des lots et **30% pour les zones AU "du chemin vert" et "les Chataigniers"**. Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

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

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

AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

Caractère de la zone : La zone AU2 est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Elle conserve son caractère naturel dans le cadre du présent P.L.U. Elle concerne un secteur situé au Nord de la commune dans la vallée (rue des Moulins). Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification du P.L.U ou d'une révision du PLU.

AU2-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article 2AU2.

AU2-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

AU2-3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementées.

AU2-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementées.

AU2-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

AU2-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et 10 m par rapport à l'emprise des voies départementales

Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général et les équipements d'infrastructure.

AU2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et de 6 mètres s'il y a une ouverture, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

AU2-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

AU2-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

AU2-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

AU2-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

AU2-12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

AU2-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

AU2-14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : la zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle se situe principalement dans la vallée.

Elle comprend un secteur inondable dont les terrains font l'objet de prescriptions particulières.

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

A-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions, extensions et installations nécessaires à l'activité agricole (logement, stockage..)
- Les équipements de loisirs, d'hébergement touristique de vente directe de produits fermiers et de restauration à la ferme à condition que ces équipements soient situés à proximité du siège d'exploitation
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

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

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

A-3 ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

A-4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1- Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Electricité - téléphone

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

A-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

A-6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

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

Non réglementé

A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à R+C ou deux niveaux habitables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Aspect extérieur pour les maisons d'habitations:

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. La pente minimale des toits doit être au moins de 35°.

Les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou en limite de clôture. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée de 15°.

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

Matériaux et teintes

- Les matériaux de couverture seront de préférence la tuile, l'ardoise ou matériaux similaires d'aspect. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- La teinte des murs devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...)

Aspect extérieur pour les bâtiments agricoles:

1- Matériaux et teintes

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

2- Annexes

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

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Toutefois, lorsqu'il s'agit de murs donnant sur rue, ils ne sont autorisés qu'à hauteur de 1m.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

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

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une extension ou une ouverture

Le patrimoine naturel (mares) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé : pas de comblement des mares.

A-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. 2 places par logement sont exigées.

A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

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

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

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : la zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : une partie la vallée de l'Iton, les coteaux notamment avec les espaces boisés classés et les espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte (ZNIEFF). Cette zone inclut également des secteurs agricoles cultivés sur les coteaux.

Elle comprend un secteur NI réservé aux équipements de loisirs, éducatifs et touristiques d'intérêt communautaire et un secteur Nh où la construction d'habitation est autorisée de façon limitée.

Elle comprend un secteur inondable dont les terrains font l'objet de prescriptions particulières.

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupation et utilisation du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- La rénovation, réhabilitation, extension mesurée des constructions ou bâtiments existants avec ou sans changement de destination ainsi que leurs annexes
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées

Dans le secteur NI, les équipements de loisirs, de tourisme ainsi que les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité sont autorisées.

Dans le secteur Nh, les constructions d'habitation sont autorisées de façon limitée.

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

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

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

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

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

N-3 ACCES ET VOIRIE

L'accès des installations autorisées doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Electricité - téléphone

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

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 5 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

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

Non réglementé

N-9 EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

N-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique après sinistre et les extensions lorsque celles-ci sont réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect extérieur pour les maisons d'habitations:

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. La pente minimale des toits doit être au moins de 35°. Les toitures terrasses ne sont pas admises.

Les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou en limite de clôture. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée de 15°.

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

Matériaux et teintes

- Les matériaux de couverture seront de préférence la tuile, l'ardoise ou matériaux similaires d'aspect. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- La teinte des murs devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...)

Clôtures :

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées, Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Elles seront de type grillages végétalisés ou haies vives. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de hauteur.

Aspect extérieur pour les autres constructions ou installations :

Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

Annexes

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

Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Toutefois, lorsqu'il s'agit de murs donnant sur rue, ils ne sont autorisés qu'à hauteur de 1m.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

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

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une extension ou une ouverture

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

N-12 STATIONNEMENT

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

N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) devront être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

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

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

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE 1

TEXTES ET ARTICLES

* **Article R 111-2 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (D.n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2).

* **Article R 111-3.2 :**

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

* **Article R 111-4 :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*

où ces travaux s'accompagnent de la création de surface

b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

(Decr. n°99-226 du 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. »

« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas hors œuvre, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

* **Article R 111-14.2 :**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi N° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

* **Article R 111-15 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressants les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues b du 2° alinéa de l'article R-122-22.

* **Article R 111-21 :**

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

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

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

* **Article L 441-2 :**

Dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) rendu public ou approuvé, 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 1^{er} du présent article.

* **Article L 441-3 :**

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. (L. n° 95-101 du 2 févr. 1995) « pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement »

* **Article R 442-6 :**

L'autorisation ne peut être délivrée que si les installations ou travaux satisfont aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation prévu et notamment à celles du plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Cette autorisation peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- *A la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;*
- *Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;*
- *Aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. (Décr. n° 86-192 du 5 fevr. 1986) « ou aux vestiges ou sites archéologiques » ;*
- *A l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.*

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

Lorsque la prescription spéciale imposée en vertu des alinéas précédents consiste en la création de clôtures, (Décr. n° 87-885 du 30 oct. 1987) « celles-ci sont édifiées sans déclaration préalable ».

L'autorisation peut n'être donnée que pour une durée limitée ou à titre précaire. Dans ce cas, elle peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever à ses frais les installations autorisées.

ANNEXE 2

DEFINITIONS

Accès et voie nouvelle :

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

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

Alignement par rapport aux voies :

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

Bâtiment annexe :

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

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

Clôture :

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

Emplacement réservé :

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

Emprise au sol :

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

Espace Boisé Classé :

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

Hauteur au faîtage :

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

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

Les installations classées :

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

La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

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

Terrain naturel :

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

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,2 permet d'obtenir 0,20 m² de surface hors œuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 800 m², une surface hors œuvre nette de 160 m² (800 X 0,2 = 160).

La surface hors œuvre.

La définition de la surface maximum de plancher hors œuvre nette et les modalités de son calcul sont données par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est rappelé ci-après :

- la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ;
- la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :
 - a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
 - d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
 - e) d'une superficie égale à 5 p . 100 des surfaces hors œuvre nette affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus..

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée..

Calcul des surfaces de plancher hors oeuvre brute et nette d'une construction

Les indications très précises données ci-dessous sont destinées à permettre un premier calcul par le demandeur de ses surfaces hors oeuvre brute et nette.

Surface hors oeuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non,
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

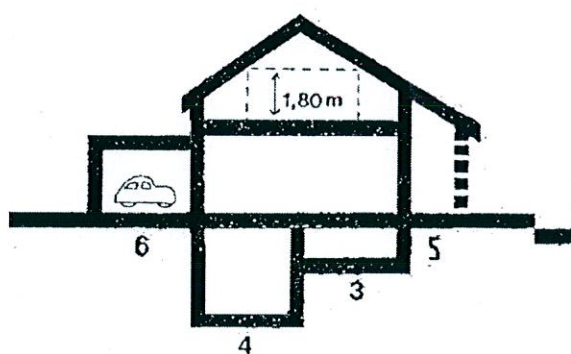
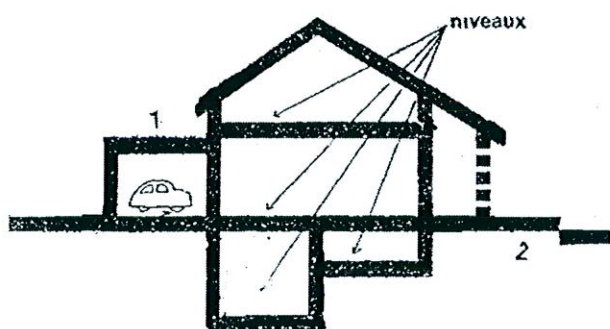
Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

1. aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction.
2. aux terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

Surface hors oeuvre nette

Elle s'obtient en déduisant de la surface hors oeuvre brute un certain nombre de surfaces de planchers, correspondant :

1. aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
2. aux combles non aménageables, en raison :
 - de leur impossibilité à supporter une charge quelconque,
 - de l'encombrement de la charpente .
3. aux sous-sols, totalement ou partiellement enterrés, d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
4. aux sous-sols d'une hauteur supérieure à 1.80 m, affectés au garage, à la cave, à la chaufferie,
5. aux balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée ;
6. aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules;
7. aux locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production ;
8. dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m² par le logement pour hygiène, de l'Equipement (subdivision ou chef-lieu) dont dépend le lieu de construction.



ANNEXE 3

LISTE DES ESSENCES LOCALES

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

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

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