

Commune de La Chapelle - Réanville

Règlement consolidé
au
21/04/2009

02 31 28 25 37

→ P. R.
reçu par JAD (14)
le 10-07-09



DEPARTEMENT de l'Eure

Commune de LA CHAPELLE RÉANVILLE

Modification du Plan Local d'Urbanisme

 **COPIE**

Approuvé le 21/4/09

A. T. de Jaire

PIÈCES MODIFIÉES

DÉCEMBRE 2008



RÉCAPITULATIF DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES PIÈCES DU PLU

	Rapport de présentation	PADD	Orientations d'aménagement	Règlement	Zonage	Documents graphiques	Annexes
Modification du PLU	X			X			

Articles modifiés du règlement :

UA : n°5 (page n°11)

UB : n°5, n°6, n°10 et n°11 (pages n°19 à n°21)

UC : n°5 et n°10 (pages n°26 et n°27)

UZ : n°5 (page n°40)

AU : n°5 (page n°47)

Listes des incidences de la modification :

	Pièces modifiées	Objectifs
A	Règlement : UB	Réduction du recul minimum imposé pour l'implantation des équipements par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB
B	Règlement : UB	Augmentation de la hauteur maximum des constructions à usage d'équipements en zone UB
C	Règlement : UB	Élargissement des revêtements de façades autorisés pour les constructions en zone UB
D	Règlement : UB	Élargissement des matériaux autorisés pour les couvertures des constructions en zone UB
E	Règlement : UA, UB, UC, UZ et AU	Spécification des règles de constructibilité des terrains faisant l'objet d'une division de propriété
F	Règlement : UC	Augmentation de la hauteur maximum des constructions en zone UC

A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB

- Article UB 6 avant modification (21 mars 2006)

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.
- 6.2 - Les implantations des autres constructions, habitation collective, ERP, Activités, etc..., devront avoir un recul minimum de 7 mètres.

- Article UB 6 après modification (décembre 2008)

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.
- 6.2 - Les constructions nouvelles à usage d'habitations collectives ou d'équipements doivent être édifiées avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.3 - Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être édifiées avec un recul minimal de 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

B. Hauteur maximum des constructions à usage d'équipements en zone UB

- Article UB 10 avant modification (21 mars 2006)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder :

- Rez de chaussée + 1 étage + combles avec :
- hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = 5,8 m
- hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 9,5 m

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 UB 10 après modification (décembre 2008)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder Rez de chaussée + 1 étage + combles avec :

- Hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = 5,8 m
- Hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 9,5 m

10.2 - La hauteur des constructions à usage d'équipements ne peut excéder Rez de chaussée + 1 étage + combles avec :

- Hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = 9,5 m
- Hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 12 m

10.3 - La réhabilitation de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes peut être autorisée dans la mesure où la hauteur hors tout de la réhabilitation n'excède pas la hauteur maximale de la construction existante.

C. Revêtements de façades en zone UB

- Article UB 11.1.1 avant modification (21 mars 2006)

- 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 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.
- 2 - Les essentages ou vêtues d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.
- 3 - Les essentages ou vêtues en produits de synthèse non brillants.

- Article UB 11.1.1 après modification (décembre 2008)

- 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 et annexes, sont :

- 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 essentages ou vêtues d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints, **de panneaux bois d'aspect naturel**
- Les essentages ou vêtues en produits de synthèse non brillants.
- **Les matériaux métalliques non brillant (acier, zinc, aluminium,...) pour les constructions à usage d'équipements ou d'activités**

D. Toitures en zone UB

- Article UB 11.2 avant modification (21 mars 2006)

11.2 - Toitures :

- 11.2.1 - Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,2 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.
- 11.2.2.- Les toitures doivent être recouvertes soit :
- en ardoises naturelles, ou ardoises de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle.
 - ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.
 - ou en tuiles exactement identiques au matériau de couverture existant sur le groupe d'habitation de la Genevray.
 - La pente des toitures ne sera pas supérieure à 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente + importante, auquel cas elle pourra être reproduite.
 - Les toitures seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm.
 - Les couvertures des constructions annexes des habitations seront en harmonie avec la construction principale.
- 11.2.3 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article 11.1, seront implantées au sol.

- Article UB 11.2 après modification (décembre 2008)

11.2 - Toitures :

- 11.2.1 - Les formes autorisées pour les constructions nouvelles à usage d'habitations :
- **à une ou plusieurs pentes, avec la réalisation d'un débord de toiture supérieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la toiture.**
 - La pente des toitures 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.
 - en terrasse dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,2 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial
 - **de forme libre sous réserve du respect de l'article 11.1**
- 11.2.2 - **Les formes autorisées pour les constructions nouvelles à usage d'équipements ou d'activités:**
- **à une ou plusieurs pentes.**
 - **en terrasse**
 - **de forme libre sous réserve du respect de l'article 11.1**
- 11.2.3 - Les toitures doivent être recouvertes soit :
- en ardoises naturelles, ou ardoises de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle.
 - ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.
 - ou en tuiles exactement identiques au matériau de couverture existant sur le groupe d'habitation de la Genevray.
 - **ou en bois ou panneaux de bois d'aspect naturel**
 - **ou en matériaux métalliques non brillant (acier, zinc, aluminium,...) pour les constructions à usage d'équipements ou d'activités**
- 11.2.4 Les couvertures des constructions annexes des habitations seront en harmonie avec la construction principale.
- 11.2.5 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article 11.1, seront implantées au sol.

E. Spécification des règles de constructibilité des terrains l'objet d'une division de propriété en zones UA, UB, UC, UZ et AU

- Article UA 5 avant modification (21 mars 2006)

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif devront avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 15 mètres (Cf. Schéma page 70, aux annexes documentaires du règlement).

- Article UA 5 après modification (décembre 2008)

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif devront avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la largeur de la propriété par rapport à la voie publique est au moins égale à 15 mètres, sur l'intégralité de sa profondeur (Confer schémas explicatifs aux annexes documentaires du règlement).

- Article UB 5 avant modification (21 mars 2006)

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 15 mètres (Cf. Schéma page 70, aux annexes documentaires du règlement).

- Article UB 5 après modification (décembre 2008)

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la largeur de la propriété par rapport à la voie publique est au moins égale à 15 mètres, sur l'intégralité de sa profondeur (Confer schémas explicatifs aux annexes documentaires du règlement).

- Article UC 5 avant modification (21 mars 2006)

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif devront avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 15 mètres (Cf. Schéma page 70, aux annexes documentaires du règlement).

- Article UC 5 après modification (décembre 2008)

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif devront avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la largeur de la propriété par rapport à la voie publique est au moins égale à 15 mètres, sur l'intégralité de sa profondeur (Confer schémas explicatifs aux annexes documentaires du règlement).

- Article UZ 5 avant modification (21 mars 2006)

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Dans le cas de construction d'habitat en rapport avec l'activité présente sur le site, le terrain devra avoir une surface minimale de 2000 m2.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 20 mètres (Cf. Schéma page 70, aux annexes documentaires du règlement).

- Article UZ 5 après modification (décembre 2008)

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Dans le cas de construction d'habitat en rapport avec l'activité présente sur le site, le terrain devra avoir une surface minimale de 2000 m2.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la largeur de la propriété par rapport à la voie publique est au moins égale à 15 mètres, sur l'intégralité de sa profondeur (Confer schémas explicatifs aux annexes documentaires du règlement).

- Article AU 5 avant modification (21 mars 2006)**ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 15 mètres (Cf. Schéma page 70, aux annexes documentaires du règlement).

- Article AU 5 après modification (décembre 2008)**ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la largeur de la propriété par rapport à la voie publique est au moins égale à 15 mètres, sur l'intégralité de sa profondeur (Confer schémas explicatifs aux annexes documentaires du règlement).

F. Hauteur maximum des constructions en zone UC

- Article UC 10 avant modification (21 mars 2006)

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Rez de chaussée + combles habitables (R + C) avec :
- hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = 3,5 m
- hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 7,5 m

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

- Article UC 10 après modification (décembre 2008)

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder Rez de chaussée + combles habitables (R + C) avec :

- Hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = **3,8 m**
- Hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = **8 m**

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

COMMUNE DE LA CHAPELLE-RÉANVILLE
Extrait du registre des délibérations n° 12. 2009

Convocation : 14.04.2009

Affichage : 14.04.2009

Présents : 13

En exercice : 15

Votants : 15



L'an deux mille neuf le vingt et un avril, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance ordinaire et publique, sous la présidence de Monsieur André Turc, Maire.

Etaient présents :

Mmes : Delacour, Lelièvre, Tourmente-Leroux, Vincent.

MM. : Chardon, Collonnier, Crevel, Després, Dufayet, Gaffiot, Lefevre, Perier.

Absentes : Mmes Bury et Gousserey

Ont donné pouvoir : Mme Bury à M. Després et Mme Gousserey à Mme Lelièvre.

M. Després a été élu Secrétaire.

Objet : Approbation modifications PLU.

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 mars 2009 au 16 avril 2009 et au vu des conclusions de Monsieur Roger DELAPORTE, Commissaire-enquêteur, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen. Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide d'approuver les modifications du Plan Local d'Urbanisme (document joint en annexe).

Pour extrait conforme
A La Chapelle-Réanville
Le 21 avril 2009

A. Turc,
Maire.

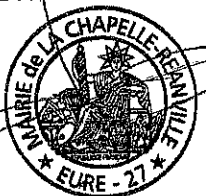
DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE

Transmise à la Préfecture le : 28 avril 2009

Publiée ou notifiée le : ..1.1.MAI.2009.....

DOCUMENT CERTIFIÉ CONFORME.

Le Maire.



DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de La Chapelle Réanville

Approuvé le
16/9/2003



REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en IV Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et, aux zones naturelles.

- TITRE IV /1.2 - A1: Cahier des Servitudes Paysagères
- TITRE IV /1.2 - A2: Annexes documentaires

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 LA CHAPELLE RÉANVILLE, Département de l'EURE, code INSEE : 150.

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

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

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

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°4 et 4.1;
- 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 R 111.2, R 111.3.1, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 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
- 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.

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

- 3.1.6 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux publics.
- 3.1.7 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.
 - L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.
- 3.1.8 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'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, 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
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur, Toitures, Clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés.

Possibilités maximales d'occupation du sol :

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

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

- 5.1 - Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zone doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes (Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

5.2 - Tolérances dimensionnelles lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L123-1 du Code de l'Urbanisme):

5.2.1 - Il est affecté aux dimensions indiquées aux articles N° 3, 5, 7, 8, 10, 11.1.2 et 11.2.1 des règlements de chaque Zone du Titre II, une tolérance maximale de 30 centimètres.

5.2.2 - Il est affecté aux surfaces indiquées aux articles n° 5, 9, 11 et 13 des règlements de chaque zone du Titre II, une tolérance maximale de 10 mètres carrés.

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.

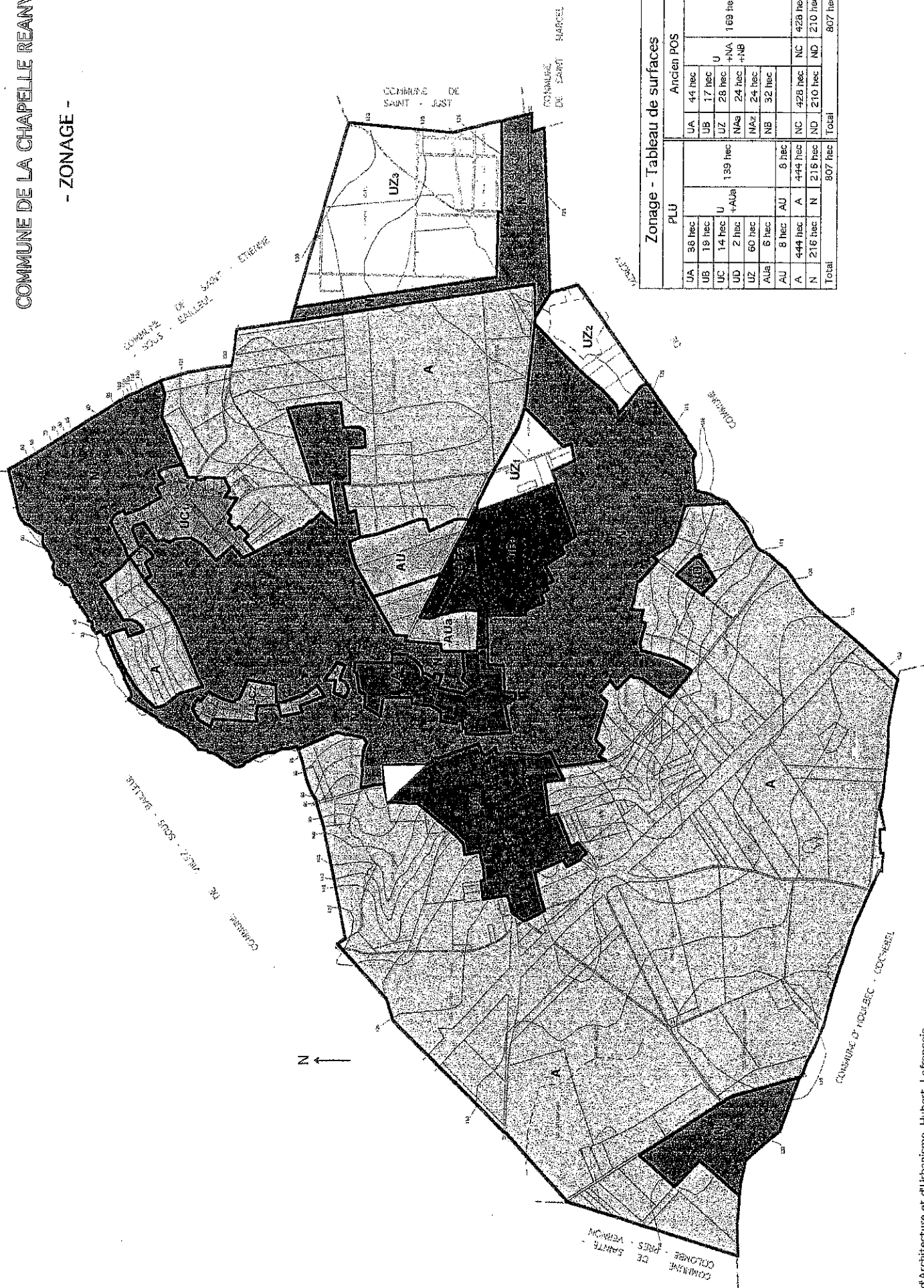
6.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

6.4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés.

Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

6.5 - Dans les zones UA, UB, UC, UD, UZ, et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions sont soumises à autorisation.

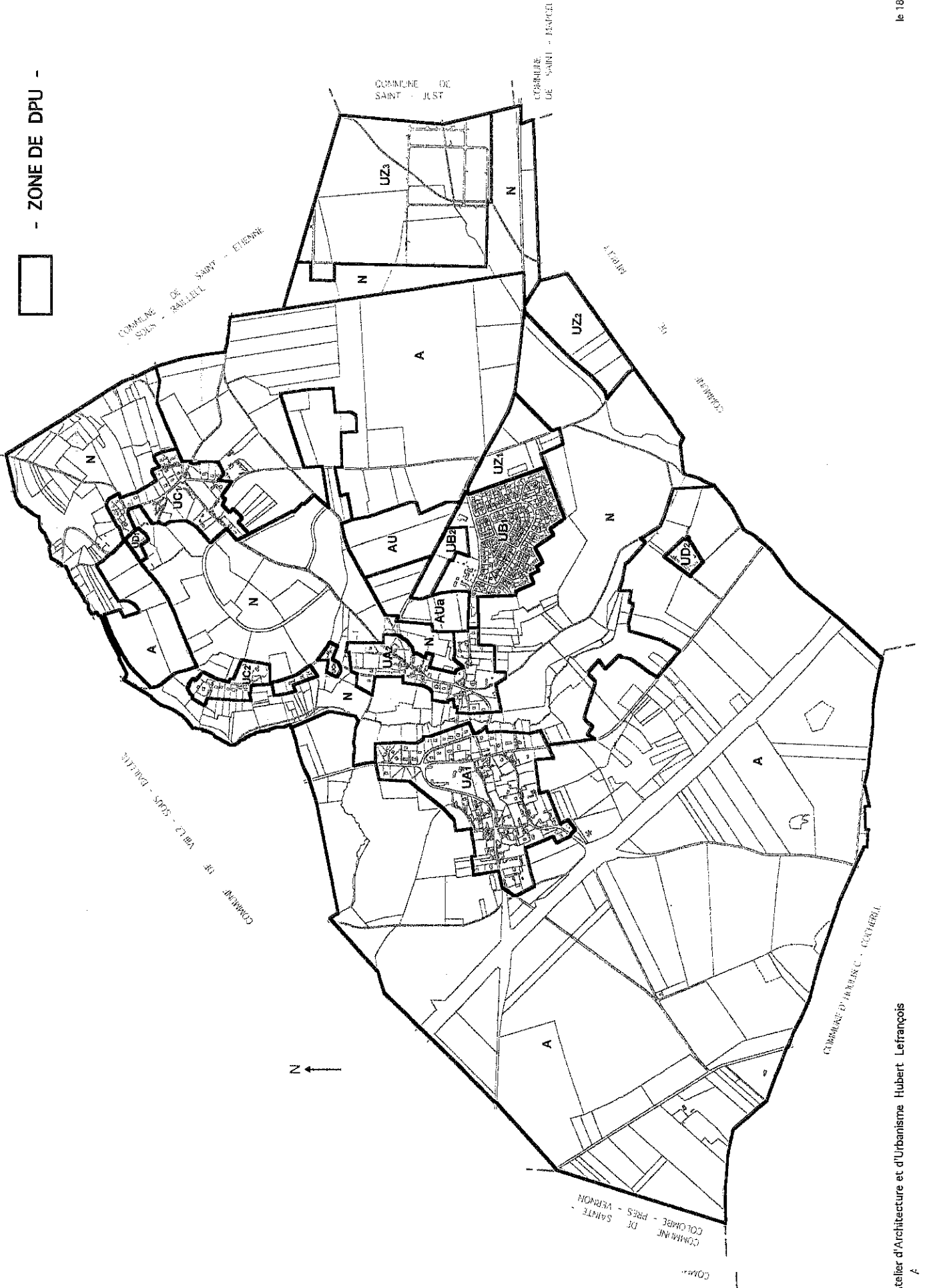
- ZONAGE -



Zonage - Tableau de surfaces

PLU		Ancien POS				
UA	38 hec	UA	44 hec			
UB	19 hec	UB	17 hec			
UC	14 hec	UC	28 hec	U		
UD	19 hec	UD	24 hec	+NA		169 hec
UE	2 hec	UE	NAa	+NB		
UF	60 hec	UF	NAz	24 hec		
UG	6 hec	UG	NB	32 hec		
UA	8 hec	AU		8 hec		
A	444 hec	A	444 hec	A	428 hec	428 hec
N	216 hec	N	215 hec	N	210 hec	210 hec
Total	802 hec	Total	802 hec			802 hec

- ZONE DE DPU -



ZONE - UA
Secteurs UA1 - UA2

CHAPITRE I**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****Caractère de la zone UA :**

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitats, d'équipements, de services, de commerces et d'activités, elle est le cœur historique de la commune.
Elle comporte un secteur UA1, secteur de Réanville à flanc de coteaux orienté EST, et un secteur UA2, secteur de La Chapelle à flanc de coteaux orienté OUEST.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****1.1 - Sont interdites :**

- 1.1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.4 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**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.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions:

- 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 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 3 à 13 pourront leur être appliquées.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils décrivent

rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11 , la reconstruction devra présenter des améliorations, mêmes partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront, dans tous les cas, en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 2,5 m ou 5m minimum selon les dispositions décrites en annexe du règlement; 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 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 :

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 des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8m .

3.2.2 - Les sentes et chemins piétonniers, repérés au plan de zonage, ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, s'ils sont bordés de clôtures, celles-ci répondront aux caractéristiques de l'article 11.3.

3.2.3 - Au droit des entrées de propriétés donnant sur le C.D 64 , un recul sera aménagé pour permettre le dégagement d'un véhicule et son stationnement hors de l'assiette publique de la voirie (Cf. Schéma page 71, aux annexes documentaires du règlement).
Dans le cas où la construction existante est située à - 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.

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 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 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 à 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif devront avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 15 mètres (Cf. Schéma page 70, aux annexes documentaires du règlement).

ARTICLE UA 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.

6.2 - Les implantations des autres constructions, habitation collective, ERP, Activités, etc..., devront avoir un recul minimum de 7 mètres.

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

7.1- Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles.

7.2- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points

(d=h) sans être inférieure à 5 mètres. Si la hauteur est supérieure à 2,5 mètres ($h > 2,5$) et à 2,5 mètres si elle est inférieure ou égale à 2,5 mètres ($h \leq 2,5$).

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

8.1.- Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres. S'il existe des baies éclairant une pièce d'habitation principale ou d'activités, cette distance sera au moins de 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la surface résiduelle, non bâtie, de la propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Rez de chaussée + combles habitables (R + C) avec :
- hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = 3,8 m
- hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 8m

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 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures, devront être faites et ce afin de garantir une unité de bâti 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.

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

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 dénivelées sera définie sur les pièces réglementaires.

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

Les stationnements d'automobiles en sous sol sont interdits.

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

11.2 - Toitures :

- 11.2.1 - Les toitures terrasses de raccordement entre bâtiments ne sont autorisées, que dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à 3 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial, et que sa surface est inférieure à 10 mètres carrés.

11.2.2.- Les toitures doivent être recouvertes soit :

- en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.
- ou en ardoises naturelles.
- La pente des toitures sera comprise entre 33° et 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente , auquel cas elle pourra être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm.
- Les couvertures des constructions annexes aux habitations seront en harmonie avec la construction principale.

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

11.3 - Clôtures , Murs :

- 11.3.1 - Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1. 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 démolie sans une autorisation préalable.

Les clôtures le long des chemins et des sentiers publics pourront être végétales ou en bois.

- 11.3.2 - Les clôtures minérales qui ne répondent pas à la définition de l'article 11.3.1 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 1,80 m. Les murs en panneaux de béton brut sont interdits.

- 11.3.3 - Les seules clôtures autorisées le long du CD 64 sont les clôtures en appareillage de pierres locales ou les clôtures végétales doublées éventuellement d'un grillage sur poteau métal sans soubassement ou d'une lisse.

- 11.3.4 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont 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 1,80 m.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas, abris de jardin :

11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers .

11.4.2 - Abris de jardin : dès lors que leur surface est supérieure à 10 m², ces bâtiments seront en harmonie avec la construction principale élevée sur le terrain.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 habitations individuelles :
 - 1 place pour 60 M² de SHON avec un Minimum de : 2 places
- en habitations collectives :
 - 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 (T5 et +) : 3 places
- en activités économiques autorisées :
 - 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 équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :

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, 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,:

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

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

13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA 13.1.1 et 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;

les dispositions minimales de plantation consistent à :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE - UB
Secteurs UB1 - UB2

CHAPITRE II**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine récente à caractère d'habitat , d'équipements , de services de commerces et d'activités.

Elle comporte un secteur UB1 , constitué essentiellement d'un groupe d'habitations homogène, d'activités et d'équipements , et un secteur UB2 à caractère d'activités de loisirs en développement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1.1 - Sont interdites :

- 1.1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.4 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

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.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions:

- 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 3 à 13 pourront ne pas leur être appliquées, sous réserve du respect de l'article UB 11.1
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils décrivent

rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11, 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 UB 3 - ACCES 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 :

- 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 des nouvelles voies ne pourra être inférieure à 8m .

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 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 15 mètres (Cf. Schéma page 70, aux annexes documentaires du règlement).

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.
- 6.2 - Les implantations des autres constructions, habitation collective, ERP, Activités, etc..., devront avoir un recul minimum de 7 mètres.

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

- 7.1.- Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles.
- 7.2.- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 3 mètres.

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

- 8.1.- Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres. S'il existe des baies éclairant une pièce d'habitation principale ou d'activités, cette distance sera au moins de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage autre que l'habitation individuelle ne peut excéder 20% de la surface de la propriété.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder :

- Rez de chaussée + 1 étage + combles avec :
- hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = 5,8 m
- hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 9,5 m

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 UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures, devront être faites et ce afin de garantir une unité de bâti 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.

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 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.
- 2 - Les essentages ou vélatures d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.
- 3 - Les essentages ou vélatures en produits de synthèse non brillants.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, le stationnement automobile en sous-sol, desservi par une rampe est interdit.**11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.****11.2 - Toitures :****11.2.1 - Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,2 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.****11.2.2.- Les toitures doivent être recouvertes soit :**

- en ardoises naturelles, ou ardoises de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle.
- ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.

- ou en tuiles exactement identiques au matériau de couverture existant sur le groupe d'habitation de la Genevray.
- La pente des toitures ne sera pas supérieure à 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente + importante, auquel cas elle pourra être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm.
- Les couvertures des constructions annexes des habitations seront en harmonie avec la construction principale.

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

11.3 - Clôtures , Murs :

- 11.3.1 - Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques ou privées à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1. ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.
- 11.3.2 - 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 1,50 m.
- 11.3.3 - Les seules clôtures autorisées le long du CD 64 sont les clôtures végétales doublées éventuellement d'un grillage sur poteau métal sans soubassement ou d'une lisse.
- 11.3.4 - Clôtures sur propriétés voisines :
Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont 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 1,50 m.
Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas, abris de jardin :

- 11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers .
- 11.4.2 - Abris de jardin : dès lors que leur surface est supérieure à 10 m², ces bâtiments seront en harmonie avec la construction principale élevée sur le terrain.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 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 habitations individuelles :
 - 1 place pour 60 M2 de SHON avec un Minimum de : 2 places
- en habitations collectives :
 - 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 (T5 et +) : 3 places
- en activités économiques autorisées :
 - 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 équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
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, 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, :

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

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

13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles UB 13.1.1 et 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;

les dispositions minimales de plantation consistent à :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

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 - UC
Secteurs UC1 - UC2

CHAPITRE III**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Caractère de la zone UC :

La zone UC est une zone résidentielle de faible densité située à proximité de zone naturelle ou de zone agricole en plusieurs emplacements épars dans la commune et dont l'extension est interrompue ; on y trouve 3 secteurs dont UC strict et :

- UC 1 au Froc de Launay,
- UC 2 le long de la route des Perriers

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1.1 - Sont interdites :

- 1.1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2.
- 1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.4 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

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.

2.2 - Constructions autorisées :

- Les habitations .
- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté; Les règles 3 à 10 et 12 à 15 pourront ne pas leur être appliquées.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11 , 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 UC 3 - ACCES 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 :

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 des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 8m .

3.2.2 - Les sentes et chemins piétonniers, repérés au plan de zonage, ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, s'ils sont bordés de clôtures, celles-ci répondront aux caractéristiques de l'article 11.3.

3.2.3 - Au droit des entrées de propriétés un recul sera aménagé pour permettre le dégagement d'un véhicule et son stationnement hors de l'assiette publique de la voirie (Cf. schéma page 71, aux annexes documentaires du règlement). Dans le cas où la construction existante est située à - 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.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif devront avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 15 mètres (Cf. Schéma page 70, aux annexes documentaires du règlement).

ARTICLE UC 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.

6.2 - Les implantations des autres constructions, habitation collective, ERP, Activités, etc..., devront avoir un recul minimum de 7 mètres.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1.- Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles.

7.2.- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (d=h) sans être inférieure à 5 mètres.

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

8.1.- Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres. S'il existe des baies éclairant une pièce d'habitation principale ou d'activités, cette distance sera au moins de 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Rez de chaussée + combles habitables (R + C) avec :
- hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = 3,5 m
- hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 7,5 m

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures, devront être faites et ce afin de garantir une unité de bâti 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.

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

11.1.2 - 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 dénivelées sera définie sur les pièces réglementaires.

Les caves enterrées et les stationnements d'automobiles en sous sol sont autorisées, dès lors que leur accès, s'il est extérieur, répond aux dispositions du présent article.

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

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures terrasses de raccordement entre bâtiments ne sont autorisées, que dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial, et que sa surface est inférieure à 10 mètres carrés.

11.2.2.- Les toitures doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles, ou ardoises de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle.
- ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.
- soit dans un autre matériau dès lors que celui-ci est en harmonie avec les constructions existantes
- La pente des toitures sera comprise entre 33° et 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente + importante, auquel cas elle pourra être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur toutes les façades du bâtiment d'au moins 25 cm.
- Les couvertures des constructions annexes aux habitations seront en harmonie avec la construction principale.

11.2.3 - Les paraboles de réception hertzienne, à moins qu'elles ne soient réalisées dans un matériau transparent, seront implantées au sol.**11.3 - Clôtures , Murs :****11.3.1 - Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1. ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.****11.3.2 - Les clôtures minérales sur domaine public 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 1,80m. Les murs en panneaux de béton brut sont interdits.****11.3.3 - Les clôtures végétales sur domaine public seront réalisées en conformité avec les règles prescrites à l'annexe paysagère , doublées éventuellement d'un grillage sur poteau métal sans soubassement ou d'une lisse.****11.3.4 - Clôtures sur propriétés voisines :**

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont 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 1,80 m.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas, abris de jardin :**11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers .****11.4.2 - Abris de jardin : dès lors que leur surface est supérieure à 10 m², ces bâtiments seront constitués de matériaux identiques à la construction principale élevée sur le terrain.****ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES****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 habitations individuelles :
 - 1 place pour 60 M2 de SHON avec un Minimum de : 2 places
- en habitations collectives :
 - 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 (T5 et +) : 3 places
- en activités économiques autorisées :
 - 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 équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
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 UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1.- Pour toutes constructions, 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 :

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

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

- 13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles UC 13.1.1 et 13.1.2.

- 13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 4 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;

les dispositions minimales de plantation consistent à :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

- 13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE - UD
Secteurs UD1 - UD2

CHAPITRE IV**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

Caractère de la zone UD :

La zone UD est une zone de protection de bâtiments remarquables à la Chapelle Réanville , ces constructions sont à des états de préservations divers.

Elle comporte un secteur UD1, secteur du château du Froc de Launay, et un secteur UD2, secteur de la ferme de la Cour Côte.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1.1 - Sont interdites :

- 1.1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.4 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.
- 1.1.5 - Les constructions qui ne sont pas en harmonie avec le site existant.
- 1.1.6 - Les lotissements de terrains à bâtir.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

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 de bâtiments et de murs sont soumises à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions:

- Les constructions d'accompagnement des bâtiments existants .
- 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 constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières,

dés lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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.

3.2.2 - Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, s'ils sont bordés de clôtures, celles-ci répondront aux caractéristiques de l'article 11.3.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera obligatoirement réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe sous la voirie desservant la propriété.
Les terrains non desservis par l'assainissement collectif devront avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage.

ARTICLE UD 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.
- 6.2 - Les autres constructions, habitations collectives, ERP, Activités, seront implantées en harmonie avec les bâtiments existants.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.- Les constructions nouvelles seront implantées en harmonie avec les bâtiments existants.

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

- 8.1.- Les constructions nouvelles seront implantées en harmonie avec les bâtiments existants.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- pas de prescription particulières

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder les hauteurs existantes.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures, devront être faites et ce afin de garantir une unité de bâti 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 site, 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 sera refusé si les constructions projetées, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur et, leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la qualité du site et du paysage; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du

projet dans le paysage.

11.1.1 - Les revêtements de leurs façades doivent être réalisés à partir d'appareillages identique à l'existant , ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le site et les constructions environnantes.

11.1.2 - Pour les construction nouvelles, aucun affouillements ou remblaiements, hors emprise de la construction, n'est autorisé dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus en moins; L'appréciation des dénivelées sera définie sur les pièces réglementaires.

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

11.1.4 - La teinte des revêtements de façade sera en conformité avec l'existant

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures terrasses de raccordement entre bâtiments ne sont autorisées, que dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial, et que sa surface est inférieure à 10 mètres carrés.

11.2.2.- Les toitures doivent être recouvertes par un matériau identique à celui utilisé sur les bâtiments existant.

11.2.3 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, ne devront pas être visible de la voie publique.

11.3 - Clôtures , Murs :

11.3.1 - Les clôtures pour être autorisées le long des emprises publiques et des propriétés voisines devront être en harmonie avec les murs et clôtures existantes

Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques, formant clôtures, ne peuvent être démolie sans une autorisation préalable.

11.4 - Vérandas, abris de jardin :

11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers .

11.4.2 - Abris et annexes : ces bâtiments seront en harmonie avec les constructions élevées sur le terrain.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 habitations individuelles :

- 1 place pour 60 M2 de SHON avec un Minimum de :

2 places

- en habitations collectives :
 - 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 (T5 et +) : 3 places

- en activités économiques autorisées :
 - 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 équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
 - 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 UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1.- 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 placer en fonction de la composition d'ensemble de la propriété.
- 3- d'arbustes d'essences diverses.

- 13.1.2.- La réalisation des plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui devra répondre aux dispositions de l'article 11,1.

- 13.2.- Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ; les dispositions minimales de plantation consistent à :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE - UZ
Secteurs UZ1 - UZ2 - UZ3

CHAPITRE V**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

Caractère de la zone UZ :

La zone UZ est une zone exclusive d'activités économiques . Elle comporte un secteur UZ1, constitué essentiellement d'une activité de transport de véhicules ; un secteur UZ 2 comprenant un centre d'enfouissement technique de déchets ménagés ; un secteur UZ 3 comprenant une partie du C.N.P.P.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****1.1 - Sont interdits :**

- 1.1.1 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes s'ils ne sont pas liés à l'exploitation des établissements d'activités économiques autorisées.
- 1.1.2 - Les lotissements à usage d'habitations.
- 1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.5 - Les lignes aériennes de quelque nature qu'elles soient .

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**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.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les services généraux ainsi que les équipements sociaux d'entreprise.
- Les aires de stockage à l'air libre à condition qu'elles satisfassent aux prescriptions définies aux articles UZ 10 et UZ 11, notamment en matière d'aménagement paysagé.
- Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 sont autorisées dans le cas où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain et naturel et la santé.

- 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; Les règles 3 à 11 pourront ne pas leur être appliquées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments d'activités, en cas de sinistre dès lors que celle-ci génère une amélioration par rapport à la situation antérieure, au titre des articles 3 à 13.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES 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 :

- 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 8m .

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 ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

- 4.2.1.1.- Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
- 4.2.1.2- Les eaux résiduaires industrielles et les eaux de refroidissement, de lavage ou tous autres usages ne peuvent être évacuées que si elles satisfont aux normes fixées par la réglementation en vigueur notamment en matière de traitement préalable et de température.

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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Dans le cas de construction d'habitat en rapport avec l'activité présente sur le site, le terrain devra avoir une surface minimale de 2000 m².

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 20 mètres (Cf. Schéma page 70, aux annexes documentaires du règlement).

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

- 6.1.- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.- Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles.
- 7.2.- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 ($d=h$ sans être inférieure à 10 mètres).
- 7.3.- Limites séparatives avec des propriétés classées dans une autre zone du P.L.U. :
- 7.3.1 - Depuis la limite de la propriété mitoyenne la plus proche, qui ne soit pas classée en zone UZ , la distance horizontale mesurée perpendiculairement à la limite séparative entre tout point d'un bâtiment et cette limite doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d = h$) avec un minimum de 15 mètres.

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

- 8.1.- Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres. S'il existe des baies éclairant une pièce d'habitation principale ou d'activités, cette distance sera au moins de 4 mètres.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20% de la surface de la propriété.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Hauteur de la construction par rapport au terrain dans son état initial :

Secteur UZ 1 = 7 m

Secteur UZ 2 = 12 m

Secteur UZ 3 = 12 m pour les locaux de bureaux ou annexes (locaux techniques : ascenseurs, ventilation et dispositifs en toiture, cheminées, silo, non compris).

- Des hauteurs supérieures pourront être autorisées sous réserve que les contraintes et les nécessités techniques soient justifiées par les processus industriels exploités sur la parcelle.

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.

11.1.1 - Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des constructions 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, destinés à être enduit, ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- 2 - Les essentages ou vêtues d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.
- 3 - Les essentages, vêtues ou bardages métalliques ou en produits de synthèse non brillants.
- 4 - Les produits verriers.

11.2 - Toitures :**11.2.1 - Les toitures terrasses sont autorisées.****11.2.2 - Les toitures non traitées en terrasse seront recouvertes en ardoises naturelles ou en ardoises de synthèse, ou matériaux similaires, ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium...).**

11.3 - Clôtures :

- 11.3.1 - Les seules clôtures autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non de grillage métallique sur poteaux métal, ou de claustras de bois.
- 11.3.2 - Les dispositions définies au Cahier des Servitudes Paysagères (document 1.2.A.1) seront obligatoirement respectées.
- 11.3.3 - En cas de nécessité absolue de clôture minérale sur espace public, celle-ci sera complétée par un talutage végétalisé d'une profondeur d'au moins 5 mètres coté espace public.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les aires de stationnement et de desserte des véhicules utilitaires et de livraison seront dimensionnées pour permettre toutes manœuvres en dehors des voies publiques.
Le nombre de places à réaliser sera au moins égal à :

- en habitations autorisées : 2 places par logement
- en activités autorisées : 1 place pour 2 emplois
+ un nombre de places suffisant pour l'accueil des visiteurs, avec un minimum de 2 places
+ nombre de places adapté aux véhicules utilitaires en fonction de l'activité.
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
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 doit être au moins égale à la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) bâtie sur 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'1 arbre minimum pour 100 m2 d'espaces verts,
 - 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m2 d'espaces verts.
- 13.1.2.- La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article 11.1
- 13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles UZ 13.1.1 et 13.1.2.

- 13.3 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE - AU
Secteur AUa

CHAPITRE VI**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU
et plus particulièrement au Secteur AUa**

Caractère de la zone AU :

La vocation de cette zone est d'accueillir le développement en logements et en équipements de la commune sur la décennie à venir; Son urbanisation ne sera engagée que dès lors qu'un plan d'aménagement d'ensemble aura été élaboré et autorisé.

La zone AU strict est une zone non équipée destinée à être urbanisée ultérieurement.

Le Secteur AUa sera urbanisé comme suivant :

- la partie située du côté du Plan Guillot peu commencer à être urbanisée.
- la partie située de l'autre côté du CD 22 ne sera urbanisée qu'une fois l'aménagement du CD 22 et de ses traversées sera réalisé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1.1 - Sont interdites :

- 1.1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.4 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

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.

2.2 - Constructions autorisées dans le secteur AUa sous conditions:

- 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 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 3 à 13 pourront leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE dans le secteur AUa

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 :

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 8m .

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX dans le secteur AUa

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS dans le secteur AUa

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

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 15 mètres (Cf. Schéma page 70, aux annexes documentaires du règlement).

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES dans le secteur AUa

6.1.- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Les implantations des autres constructions, habitation collective, ERP, Activités, etc..., devront avoir un recul minimum de 7 mètres.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES dans le secteur AUa

7.1.- Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles.

7.2.- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 3 mètres.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE dans le secteur AUa

8.1.- Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres. S'il existe des baies éclairant une pièce d'habitation principale ou d'activités, cette distance sera au moins de 4 mètres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL dans le secteur AUa

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

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS dans le secteur AUa

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder :

- Rez de chaussée + 1 étage + combles avec :
- hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = 5,8 m
- hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 9,5 m

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES dans le secteur AUa**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.

- 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 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.

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

- 3 - Les essentages ou vêtements en produits de synthèse non brillants.

- 11.1.2 - Les stationnements automobiles en sous-sol, desservis par une rampe sont interdits.

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

11.2 - Toitures :

- 11.2.1 - Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,2 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.

- 11.2.2.- Les toitures doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles, ou ardoises de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle.
- ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.
- ou en tuiles exactement identiques au matériau de couverture existant sur le groupe d'habitation de la Genevray.
- La pente des toitures ne sera pas supérieure à 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente + importante, auquel cas elle pourra être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm.

- Les couvertures des constructions annexes aux habitations seront en harmonie avec la construction principale

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

11.3 - Clôtures , Murs :

11.3.1 - Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques ou privées à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1. ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.3.2 - 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 1,50 m.

11.3.3 - Les seules clôtures autorisées le long du CD 64 sont les clôtures végétales doublées éventuellement d'un grillage sur poteau métal sans soubassement ou d'une lisse.

11.3.4 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont 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 1,50 m.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas, abris de jardin :

11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers .

11.4.2 - Abris de jardin : dès lors que leur surface est supérieure à 10 m², ces bâtiments seront en harmonie avec la construction principale élevée sur le terrain.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES dans le secteur AUa

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 habitations individuelles :

- 1 place pour 60 M² de SHON avec un Minimum de : 2 places

- en habitations collectives :

- 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 (T5 et +) : 3 places

- en activités économiques autorisées :
 - 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 équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
 - 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 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS dans le secteur AUa

- 13.1.- Pour toutes constructions, 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 , :

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

13.1.2.- La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article 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.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AU13.1.1 et 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;

les dispositions minimales de plantation consistent à :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE - A

CHAPITRE VII**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 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 I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1.1 - Tout abattage et coupe en espaces boisés classés qui ne soit pas effectué au titre de l'entretien de cet espace afin d'en garantir la conservation de l'emprise foncière et des essences des plantations existantes.
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 1.2 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel à préserver.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.5- Les lotissements de terrains de toutes natures.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**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 - 1 à 14 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 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 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 5,

6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible, concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

- 2.2.4.- 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 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 15 pourront ne pas leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES 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 :

- 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 des voies nouvelles de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8m.
- 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 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 tenue 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans prescription particulière -

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

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle doit respecter les servitudes d'alignement appliquées aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions 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 destinations des installations et des constructions à caractère agricole.

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

8.1.- Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres. S'il existe des baies éclairant une pièce d'habitation principale ou d'activités, cette distance sera au moins de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans prescription particulière -

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comprendre au maximum un rez de chaussée surmonté d'un étage et de combles aménageables.

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

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures, devront être faites et ce afin de garantir une unité de bâti 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.

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 non accessibles ne sont pas autorisées.

11.2.1.2 - Les toitures seront recouvertes en ardoises naturelles ou en ardoises de synthèse, ou en tuiles petit module (60 au mètre carré).

11.2.1.3 - Les couvertures des constructions annexes aux habitations seront en harmonie avec la construction principale.

11.2.2. - Concernant les bâtiments agricoles :

11.2.2.1. - Les toitures seront de teinte sombre, d'aspect non brillant.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 - Les seules clôtures de propriétés autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non de grillage métallique ou de claustras de bois, posé 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,;

11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-15 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

CHAPITRE VIII**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone N :

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1.1 - Tout abattage et coupe en espaces boisés classés qui ne soit pas effectué au titre de l'entretien de cet espace afin d'en garantir la conservation de l'emprise foncière et des essences des plantations existantes.
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 1.2 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel à préserver
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.5- Les lotissements de terrains de toutes natures.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**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 - 1 à 14 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, lié à l'hébergement des gardes forestiers.
- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible, concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

2.2.3.- 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 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 15 pourront ne pas leur être appliquées.

2.2.4.- Les extensions et annexes des constructions existantes dès lors qu'elles sont de dimensions modérées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, s'ils seront bordés de clôtures elles répondront aux caractéristiques de l'article 11.3.

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 tenue 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans prescription particulière -

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

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle doit respecter les servitudes d'alignement appliquées aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions 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.

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

8.1.- Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres. S'il existe des baies éclairant une pièce d'habitation principale ou d'activités, cette distance sera au moins de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL
- Sans prescription particulière -**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**
- Sans prescription particulière -**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 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 et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-15 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 La Chapelle Réanville

Cahier des servitudes paysagères

se référant à l'article 13 de l'ensemble des zones

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2.A1

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

- 1/ - Tilleul
- Bouleau
- Charme
- Frêne jaune (graxinus ornus)
- Merisier
- Chêne
- Epicéa
- Erable
- Noyer
- Tremble
- Marronnier rouge
- Pin noir

Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence et 20% maximum pour une seule essence de conifères (Epicéa et pin)

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

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

- 2/ - Noisetier
- Charmille
- Prunellier
- Sorbier
- If
- Houx
- Hêtraie
- Prunus

Réparti à raison de 50% maximum pour une seule essence

Le Leylandietle Tuja est proscrit sur la Commune.

C- Dispositions applicables concernant la composition des espaces classés à boiser (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

- Bouleau
- Charme
- Orme
- Hêtre
- Frêne
- Acacia
- Merisier
- Pin
- If
- Chataignier
- 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 taillis d'arbres buissonnants d'essences locales (2/)
- 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 :

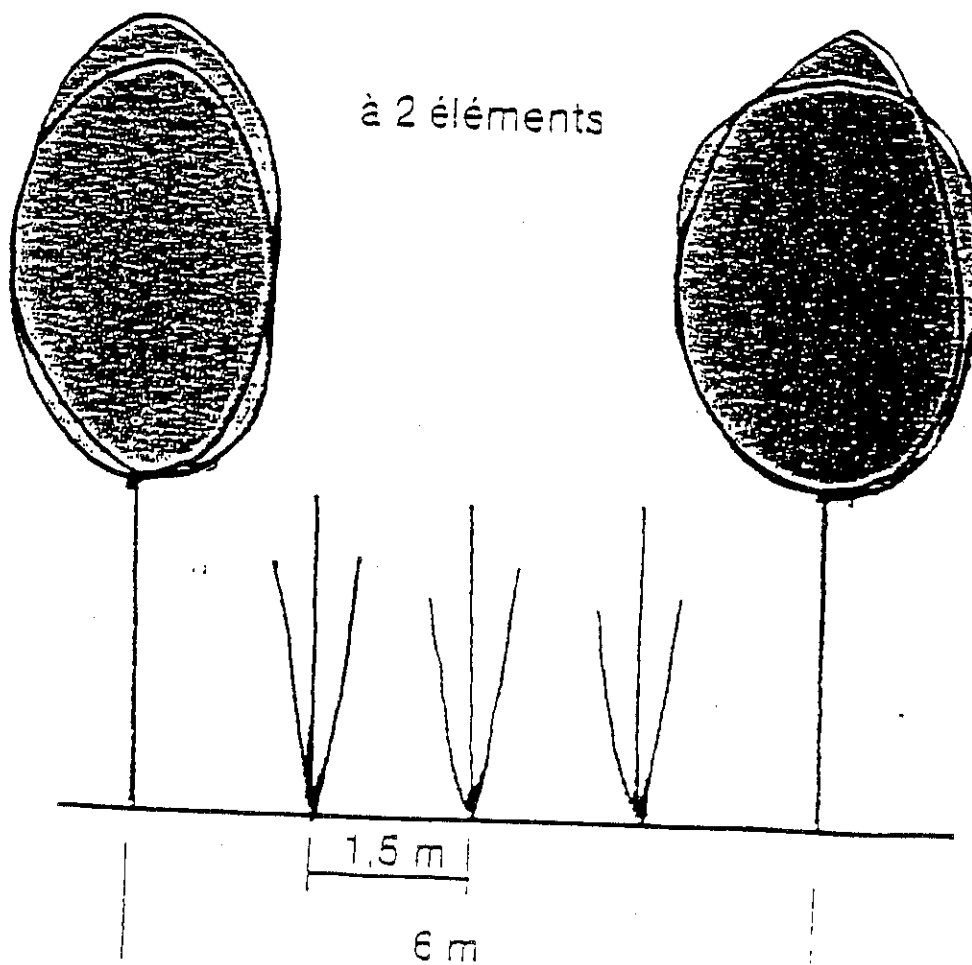
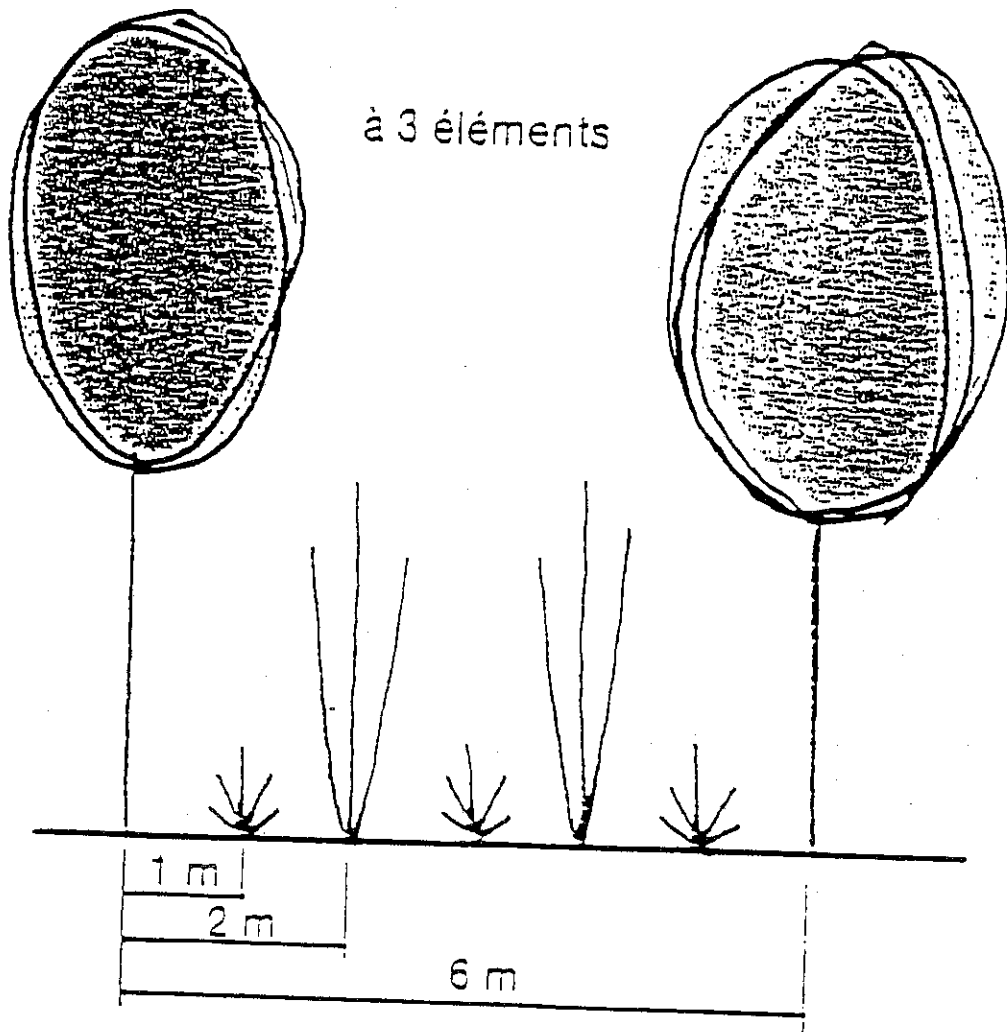
Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

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

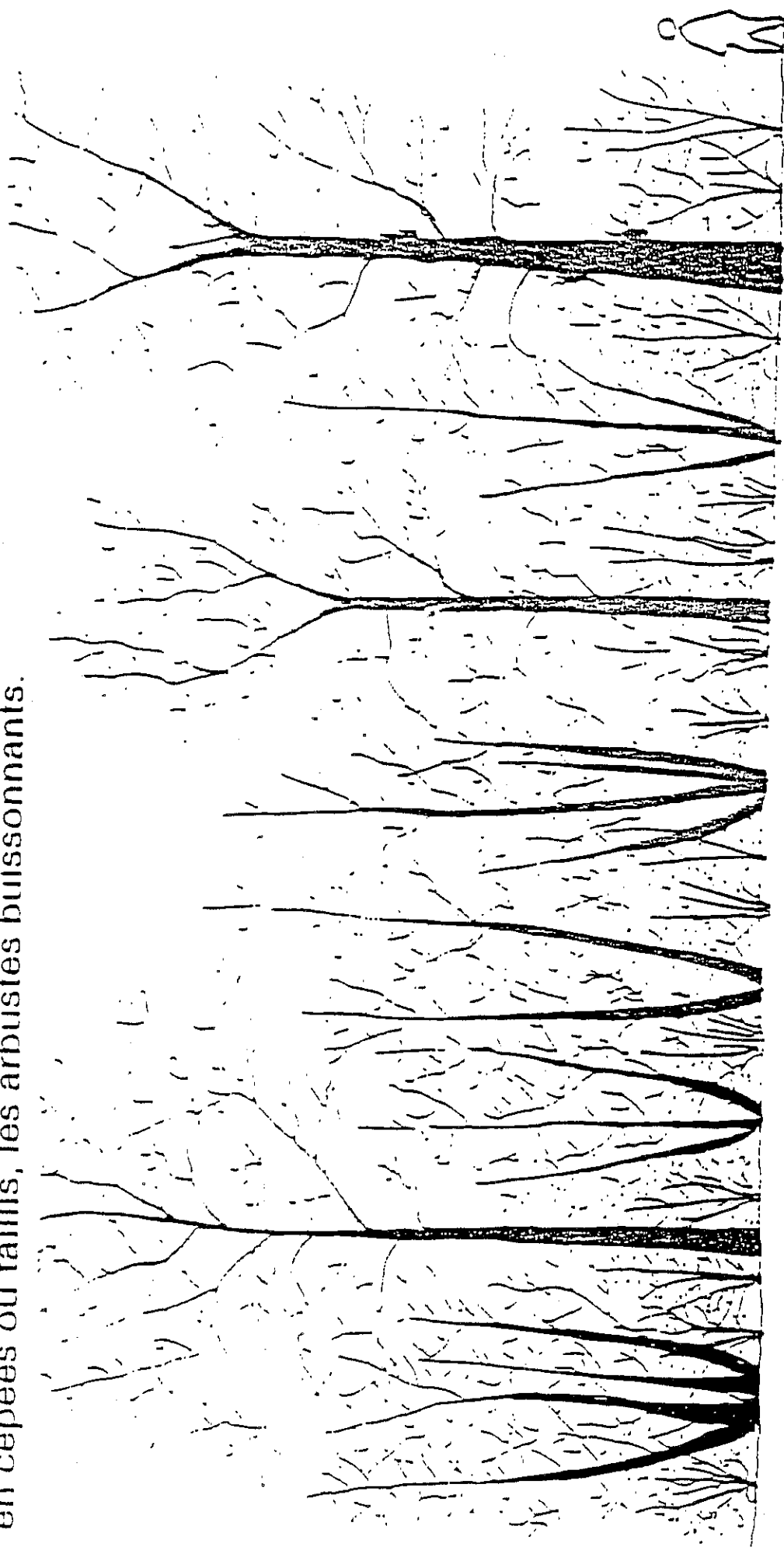
Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence

ou fruitiers ornementaux au feuillage vert, prunus shirotae ou pyrus chanticler.

LES HAIES DE HAUT-JET



Les éléments constitutifs des haies sont : les arbres de haut-jet, les arbres en cépées ou taillis, les arbustes buissonnants.

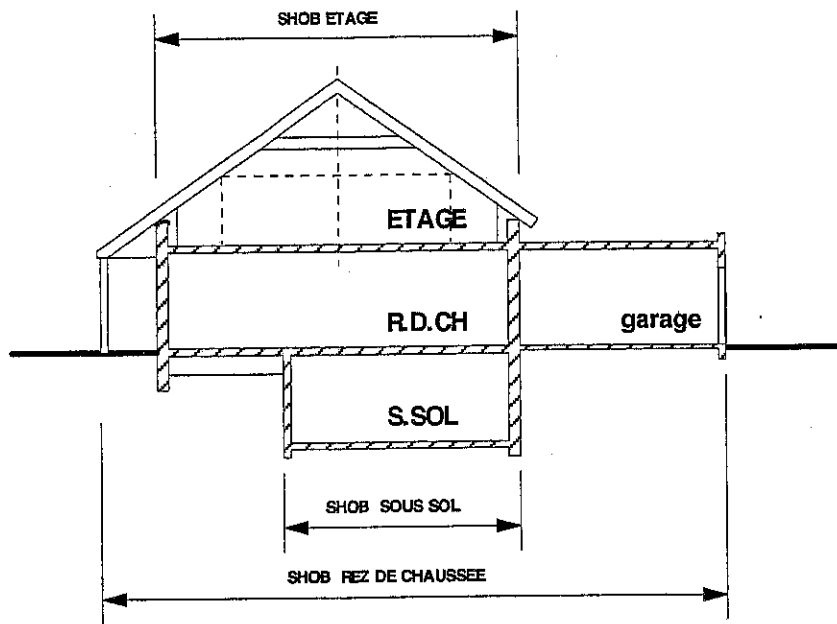


Les haies de haut-jet : d'une hauteur de 15 à 20 mètres, elles comportent en général les trois strates : 1 - arbres de haut-jet tels que chêne, hêtre, frêne, érable, tilleul, peuplier, merisier, orme... — 2 - arbres en cépées assurant une protection intermédiaire. Ces arbres sont recépés périodiquement afin de pousser en touffe : érable, frêne, châtaignier, charme, acacia, aulne... — 3 - arbustes buissonnants destinés à remplir les vides de pied des haies : noisetier, charmille, troène, cytise, prunellier...

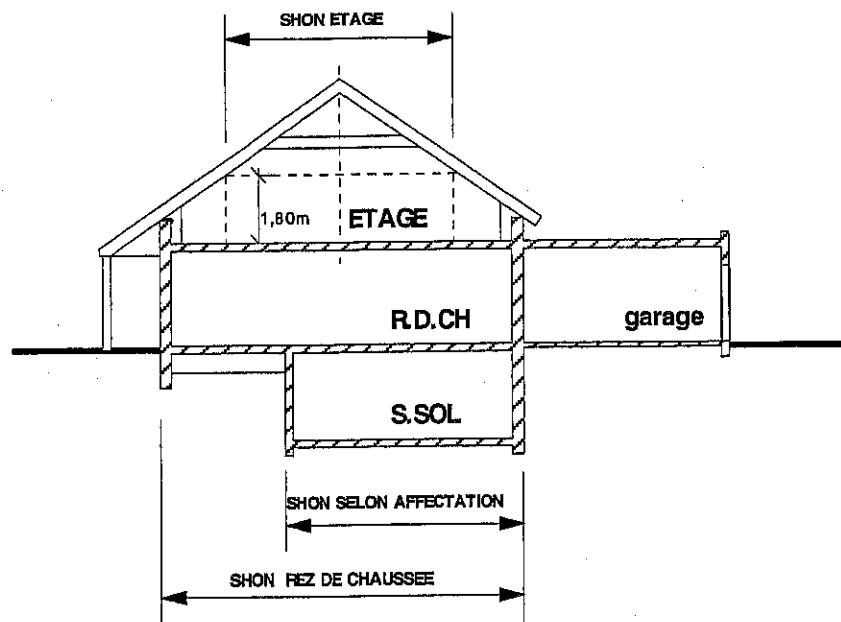
Annexes documentaires au REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

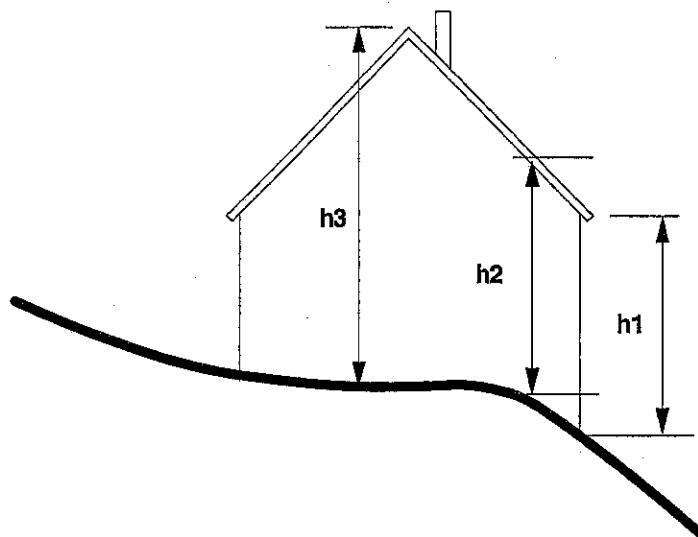
1.2.A2



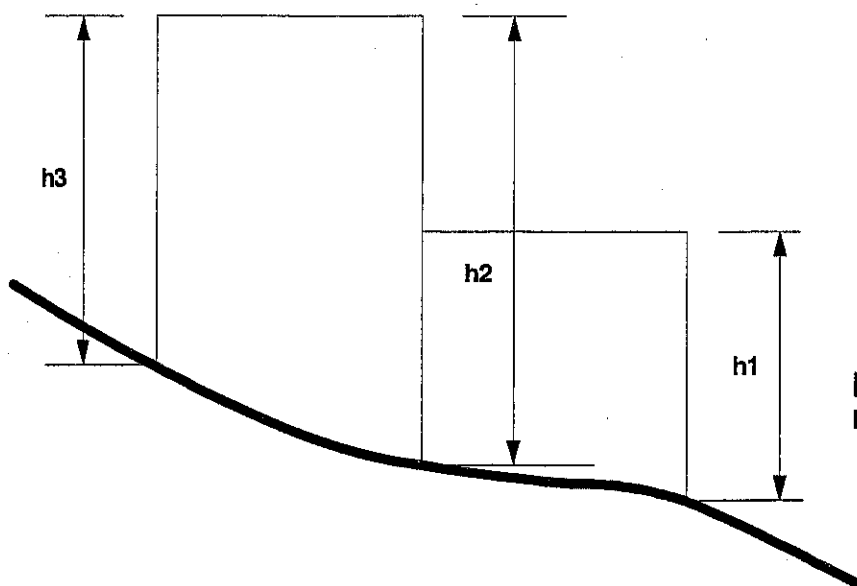
surface hors-oeuvre brute



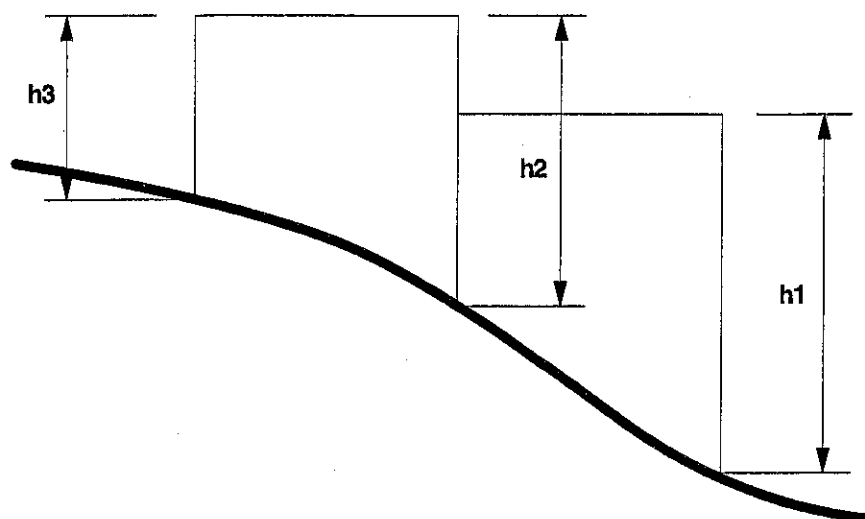
surface hors-oeuvre nette



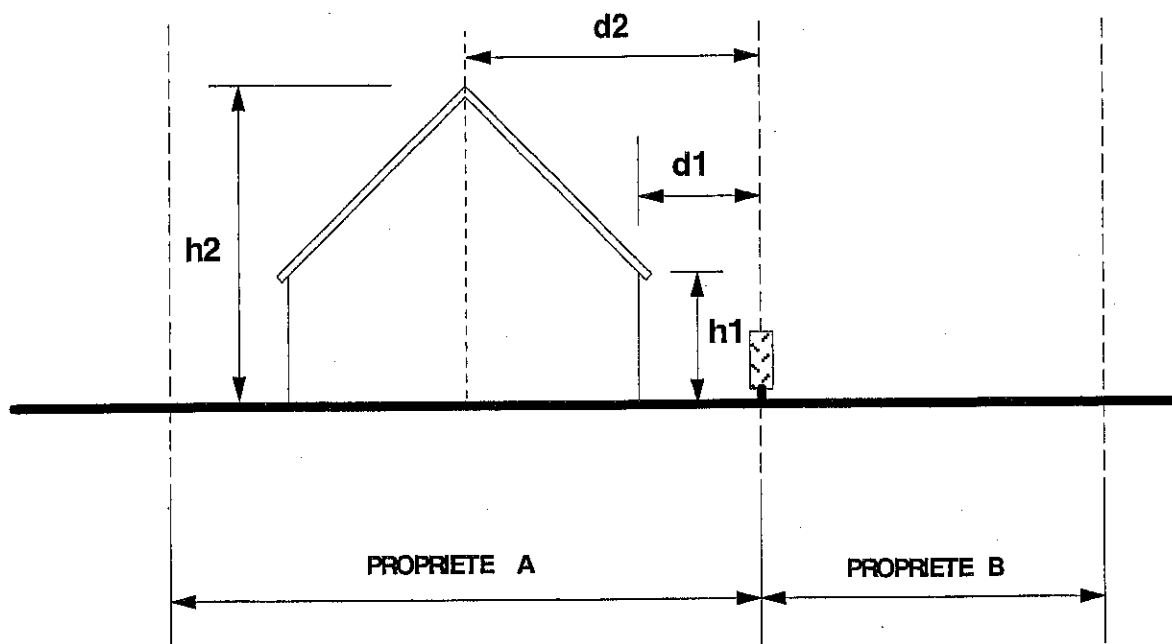
$h_2 < h_1 < h_3$
 h_3 est la hauteur



$h_1 < h_3 < h_2$
 h_2 est la hauteur



$h_3 < h_2 < h_1$
 h_1 est la hauteur



Tout point d'un bâtiment qui est éloigné de la limite séparative de la propriété, l'est d'une distance au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel exemple ci-dessus :

$$\begin{aligned} d1 &= h1 \\ d2 &= h2 \end{aligned}$$

la règle la plus couramment utilisée au présent PLU de La Chapelle Réanville est :

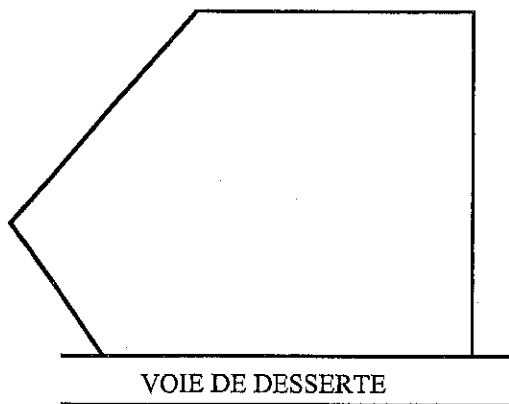
$$d = h > 5 \text{ m en UA et UC et, } d = h/2 > 3 \text{ m dans la zone UB.}$$

soit : distance de tout point du bâtiment par rapport à la limite de propriété, supérieure à la moitié de la hauteur de ce point du bâtiment par rapport au terrain naturel; cette distance devant en tout cas être supérieure à 3m.

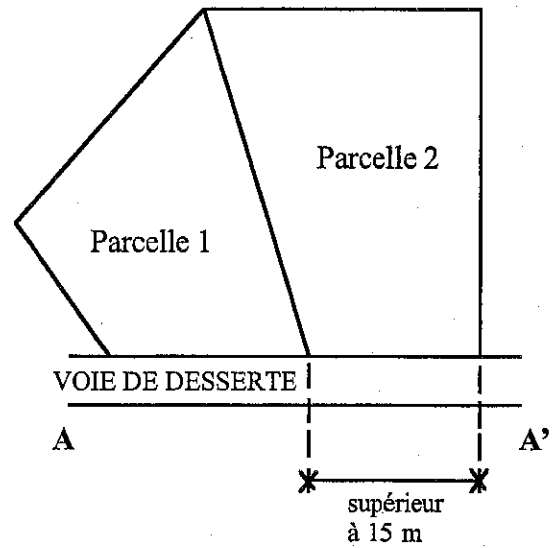
SCHEMA EXPLICATIF ARTICLE 5

PLAN DE PRINCIPE

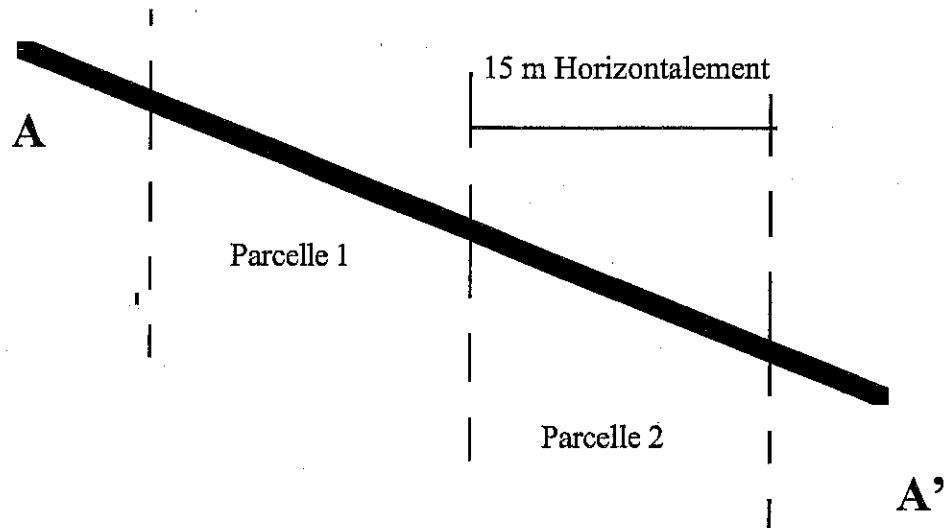
Lot initial



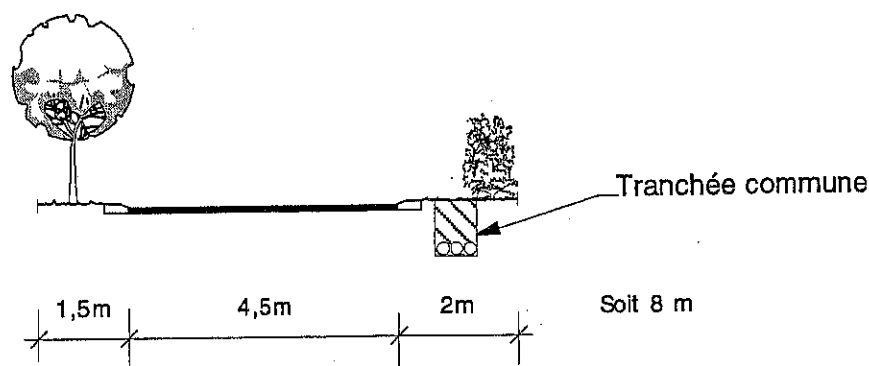
Lot divisé



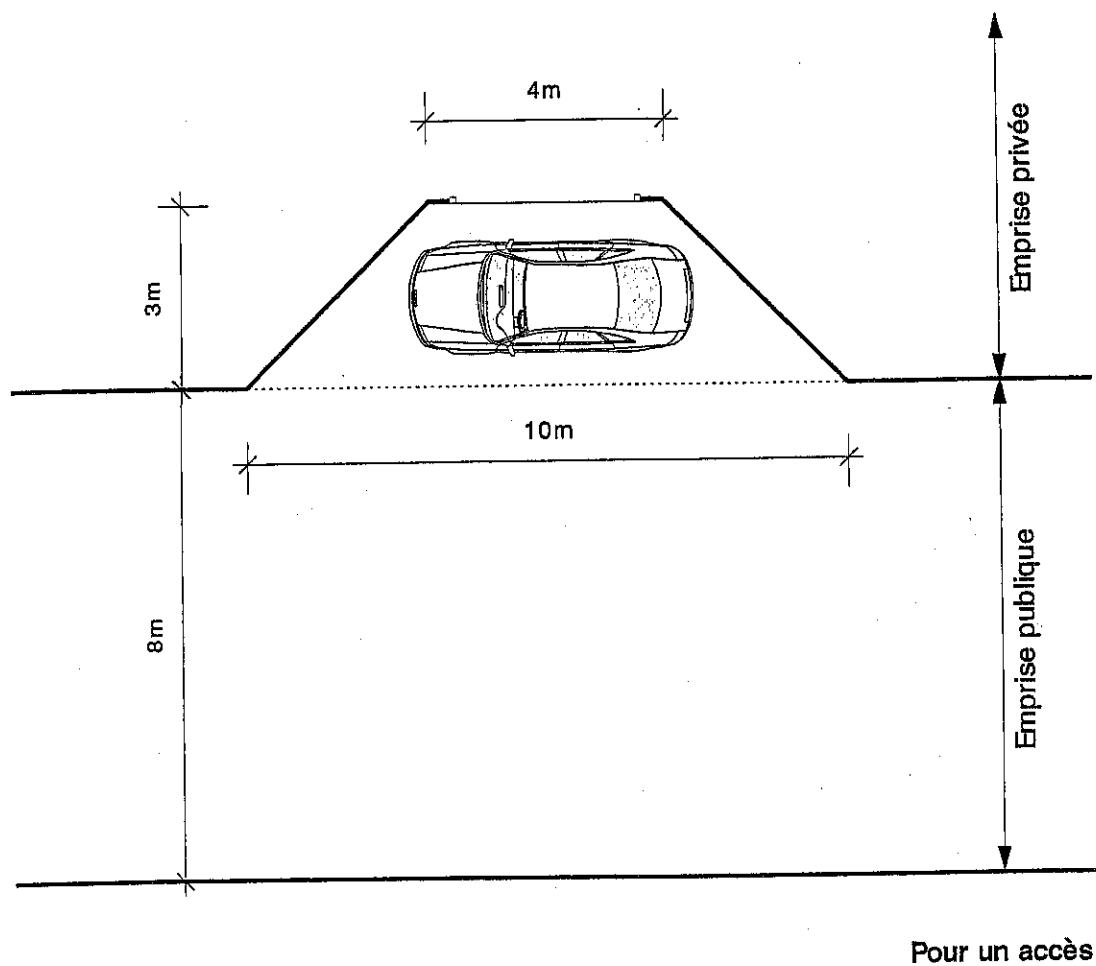
COUPE DE PRINCIPE (lecture horizontale des 15 mètres)



Annexe: Principe de voiries d'accès



Annexe: Accès aux propriétés



Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1 :

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R 111-3-1, R 123-13 et R 123-14, :

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 :

Vu le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles 3, 4 et 7 :

Vu le décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres :

Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur :

Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements :

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 :

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 :

Vu l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières :

Arrêtent :

Article 1 - Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées,
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures,
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles,
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

TITRE 1 Classement des infrastructures de transports terrestres par le préfet

Article 2 - Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont :

- pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures-22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée,
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures-6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 « Cartographie du bruit en milieu extérieur », à une hauteur de cinq mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les « rues en U »,
- à une distance de l'infrastructure (calculée à partir du bord extérieur de la voie la plus proche) de dix mètres, augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Article 3 - Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB(A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année,
- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB(A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme,
- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1^{er} du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir des hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 « Mesurage du bruit dû au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation » et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

Article 4 - Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
$L > 81$	$L > 76$	1	$d = 300 \text{ m}$
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	2	$d = 250 \text{ m}$
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	3	$d = 100 \text{ m}$
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	4	$d = 30 \text{ m}$
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	5	$d = 10 \text{ m}$
(1) calculée à partir du bord extérieur de la voie la plus proche			

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transports terrestres il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré.

Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période diurne et nocturne conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transports terrestres dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

TITRE II Détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation contre les bruits des transports terrestres par le maître d'ouvrage du bâtiment

Article 5 - En application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Article 6 - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A. - Dans les rues en U - Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales,
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

B. - En tissu ouvert - Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance en mètres	Catégorie				
	1	2	3	4	5
10	45 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
15	45 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	33 dB(A)	
20	44 dB(A)	41 dB(A)	37 dB(A)	32 dB(A)	
25	43 dB(A)	40 dB(A)	36 dB(A)	31 dB(A)	
30	42 dB(A)	39 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)	
40	41 dB(A)	38 dB(A)	34 dB(A)		
50	40 dB(A)	37 dB(A)	33 dB(A)		
65	39 dB(A)	36 dB(A)	32 dB(A)		
80	38 dB(A)	35 dB(A)	31 dB(A)		
100	37 dB(A)	34 dB(A)	30 dB(A)		
125	36 dB(A)	33 dB(A)			
160	35 dB(A)	32 dB(A)			
200	34 dB(A)	31 dB(A)			
250	33 dB(A)	30 dB(A)			
300	32 dB(A)				

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit :	
	- en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres :	
	- à une distance inférieure à 150 mètres	- 6 dB(A)
	- à une distance supérieure à 150 mètres	- 3 dB(A)
	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres :	
	- à une distance inférieure à 150 mètres	- 9 dB(A)
	- à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même :	
	- façade latérale (2)	- 3 dB(A)
	- façade arrière	- 9 dB(A)
(1) Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.		
(2) Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.		

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB(A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent,
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB(A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Article 7 - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières,
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB[A])	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB[A])
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Article 8 - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Article 9 - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB(A),
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A),
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27 °C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

TITRE III Dispositions diverses

Article 10 - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

TITRE Annexe

La valeur de la température moyenne quotidienne extérieure visée à l'article 9 est de 20 °C, 22 °C, 24 °C et 26 °C, respectivement pour chacune des zones climatiques E1, E2, E3 et E4 définies dans le tableau ci-dessous :

Cantons	Zone climatique
LES ANDELYS	E2
BRETEUIL SUR ITON	E2
CONCHES EN OUCHE	E2
DAMVILLE	E2
ECOS	E2
ETREPAGNY	E2
EVREUX (tous cantons)	E2
GAILLON	E2
GISORS	E2
NONANCOURT	E2
PACY SUR EURE	E2
RUGLES	E2
SAINT ANDRE DE L'EURE	E2
VERNEUIL SUR AVRE	E2
VERNON (tous cantons)	E2
Autres cantons	E1