

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de MUIDS

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0

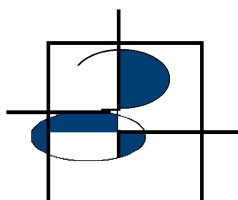
REGLEMENT

ARRÊTÉ LE :
30 AVRIL 2015

APPROUVÉ LE :
19 JANVIER 2017



RECU en PREFECTURE le 10 FEVRIER 2017



CBC – Architecture & Urbanisme
Céline BOUDARD CAPON
Urbaniste Architecte DPLG

1 Ter rue de Verdun - BP 243 - F- 27 002 Evreux CX
Tél : 02.32.38.01.96 – Fax : 02.32.39.60.94 –
Email : cbc.archi.urba@orange.fr

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 / A1: Annexes Paysagères
/ A2 : Eléments à préserver au titre du L 151-19 et L151-23 Code de l'Urbanisme
/ A3 : Eléments recensés pouvant changer de destination au titre du L151-12 du Code de l'Urbanisme

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 **MUIDS** Département de L'EURE, code INSEE : 422 .

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

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

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

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 4;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- Articles L451-1 à L451-3 Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R111-1 du Code de l'Urbanisme. :
 - o Les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111.30 ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu
 - o Les dispositions de l'article R111.27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.
- Le SDAGE du Bassin Seine- Normandie.
- Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure
- Le SCOT du Pays Vexin Normand

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332-6 à L332-14 du Code de l'Urbanisme.

Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sols est régie par les articles L332-15 à L332-16 du code de l'urbanisme.

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 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 éléments de paysage à préserver, 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.

4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles :

Nature de l'occupation du sol :

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

Conditions de l'occupation du sol :

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

GRENELLE II – obligations imposées :

- Article 14 - Performance énergétique et environnementale
- Article 15 - Infrastructure et communications électroniques

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 15 des règlements de zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 6 - DEFINITION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues sauf précisions contraires dans le règlement.

ARTICLE 7 - INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

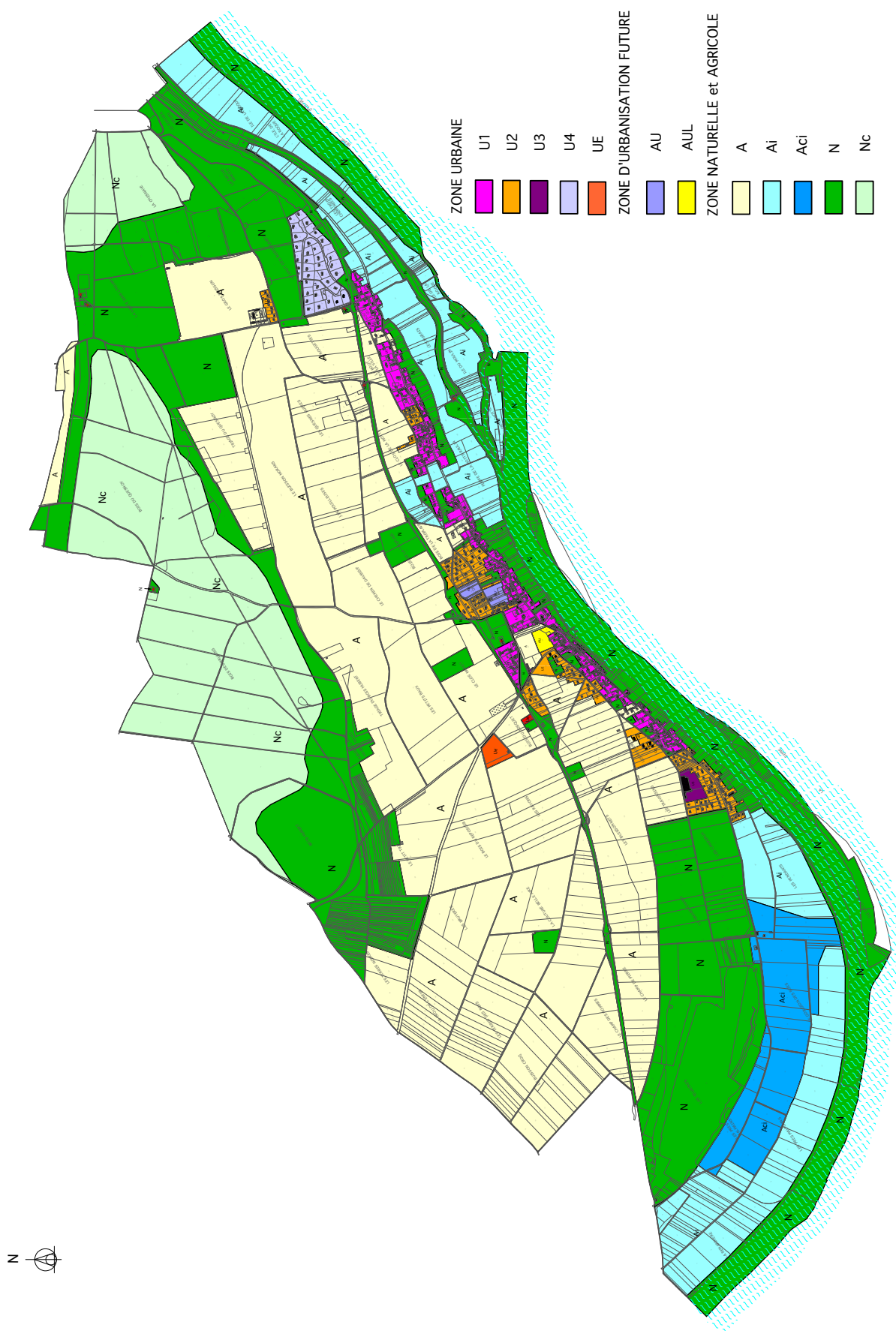
La commune a prévu l'instauration par délibération :

- Le permis de démolir sur les zones urbaines.
- La déclaration préalable pour l'édification des clôtures.
- Le Droit de Préemption Urbain sur la totalité des zones urbaines.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

L'article L 111.15 du Code de l'Urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruite, sa reconstruction à l'identique est autorisé dans un délais de 10 ans nonobstant toutes dispositions d'urbanisme contraires, sauf si le PLU ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

PLAN DE ZONAGE



ZONE U1



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

Caractère de la zone U1 :

La zone U1 est une zone urbaine à caractère central d'habitat, d'activités et d'équipements du bourg ancien. Elle correspond au développement ancien de l'urbanisation qu'il est prévu de conforter et de préserver dans ses caractéristiques, qualités et morphologies.

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

ARTICLE 1 zone U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les exploitations agricoles.
- 1.6 - Les bâtiments industriels.

ARTICLE 2 zone U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités et de commerces compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des crues pourront leur être imposées pour limiter leur exposition aux risques.
- 2.5 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone U1 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale :
 - à 5 mètres de largeur d'emprise,
 - à 8 mètres de largeur d'emprise, dès lors que l'accès dessert deux parcelles,sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de

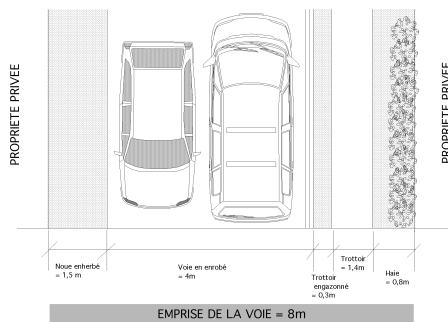
lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

3.2 - Voirie :

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

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE 4 zone U1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les 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.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

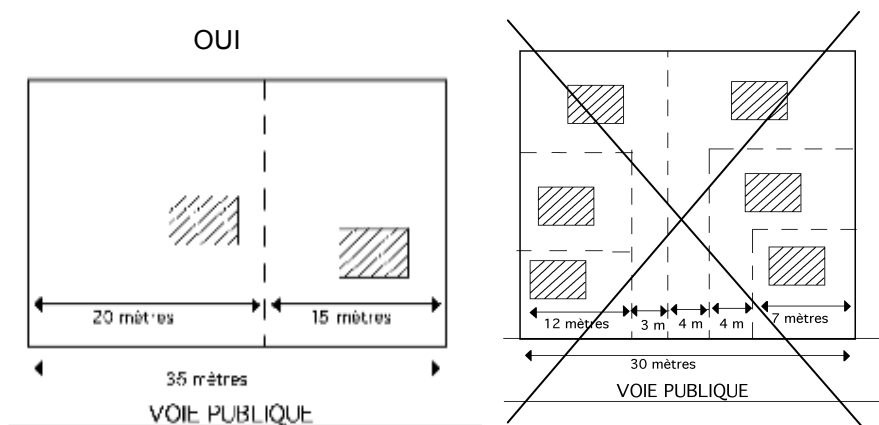
Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone U1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains faisant l'objet d'une division ne sont constructibles que si la limite entre la voie publique et la propriété a une longueur au moins égale à 15 mètres.

Schémas explicatifs, vues en plan :

NON

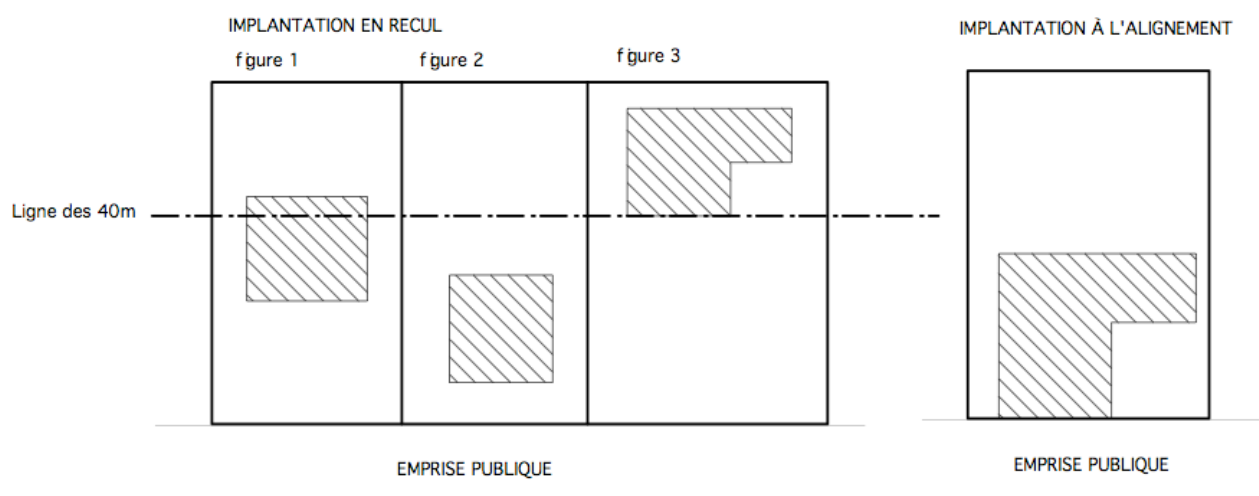


ARTICLE 6 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation, commerces, services, artisanat doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul maximum de 40 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul maximal de 80 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Schéma explicatif, vue en plan :

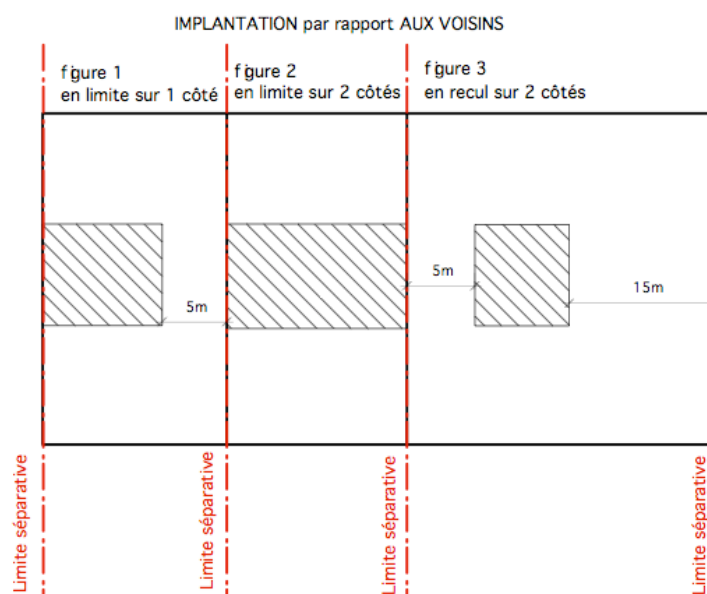


Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul identique à l'existant, et en continuité au minimum d'une façade existante.

ARTICLE 7 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 5 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE 8 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone U1 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande pour les terrains d'une surface supérieure de 1000m².

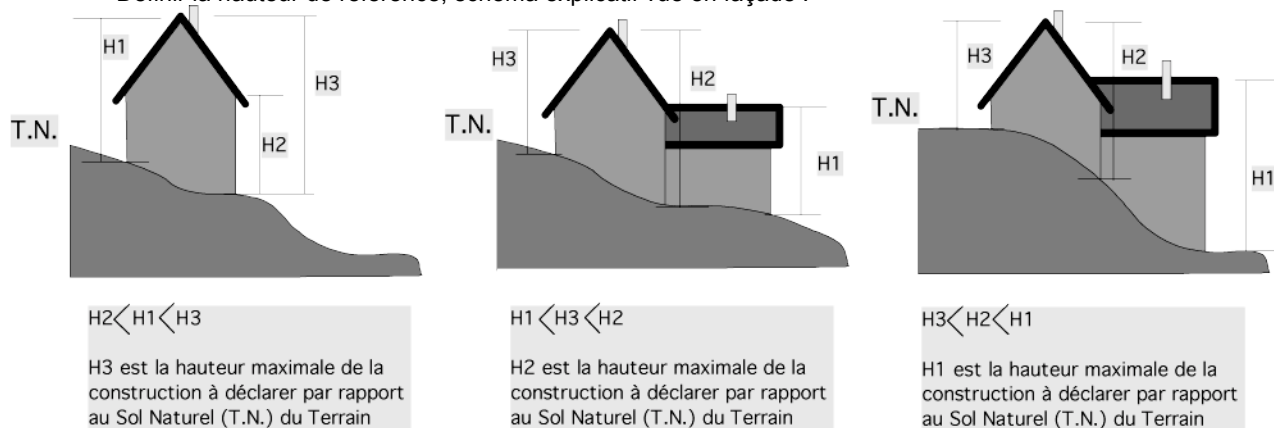
L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 50% de la surface du terrain objet de la demande pour les terrains d'une surface inférieure à 1000m².

ARTICLE 10 zone U1 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtiage ne peut excéder 11 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée,, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



ARTICLE 11 zone U1 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent 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.

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 pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

Le niveau de seuil maximum des constructions ne peut être supérieur ou inférieur à 100cm du terrain excepté dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, où il sera au-dessus des plus hautes eaux connues.

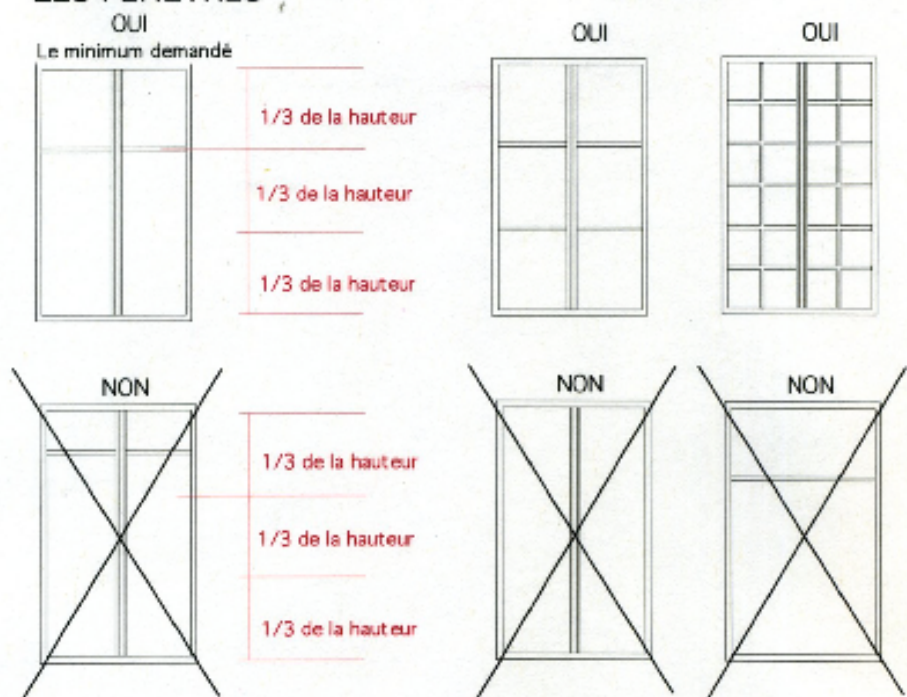
Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

LES FACADES :

- Les enduits de façade doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries).
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage en se référant au nuancier joint en annexe du PLU.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les pignons pourront être traités en ardoises, bardages bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre minimum de 55 tuiles au m2, ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées, à la condition d'être habillé par des matériaux reprenant les caractéristiques de la façade existante sur la façade principale donnant sur rue.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joins de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.
- Les proportions des fenêtres sur rue doivent respecter le style de la construction (être plus haute que large, à deux battants) et posséder au minimum un petit bois dans le tiers supérieur. (voir schéma ci-dessous). Si des fenêtres de dimensions différentes existent déjà sur la construction baie vitrée... elles pourront être reproduites.

LES FENETRES**LES TOITURES ET LUCARNES**

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 35 et 45° degrés, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures terrasses sont autorisées en extension des constructions existantes à la condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
 - en ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
 - en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement)
 - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
 - en panneaux solaires à la condition d'être installé dans la pente de la toiture.
 - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'activités, les constructions à usage d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
 - toitures végétalisées.
- Les percements en toiture sont :
 - Des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture, la construction qui les porte ou que les encadrement des autres ouvertures.
 - Des fenêtres de toit (Velux)

LES VERANDAS :

- Elles doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11..
- Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'elles sont installées sur la façade principale.
- Les vérandas pourront être en matériaux translucides ou opaques dès lors qu'elle sont installées sur la façade arrière.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peint ou engravillonnée sont interdits.

Les clôtures dans le secteur soumis aux inondations doivent permettre le libre écoulement des eaux de crues.

RESTAURATION DES BATIMENTS EXISTANTS ET PROTEGÉS AU TITRE DU L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**Percements:**

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature)

Façades:

Les murs en pierre de taille, silex, colombages, briques ou torchis prévus pour être apparents doivent être préservés.

Toiture :

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Les murs de clôtures :

Lorsqu'ils sont constitués de briques, de silex, de bauge, destinés à rester apparents ne peuvent être enduit. Les percements dans ces murs sont autorisés à la condition de s'intégrer à l'ensemble existant par l'utilisation de même matériaux dans l'aspect la teinte et la finition que l'existant.

ARTICLE 12 zone U1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations :

2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :

1 place pour 4 personnes.

- en commerce et artisanat :

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

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

ARTICLE 13 zone U1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 40% de la surface de la propriété.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

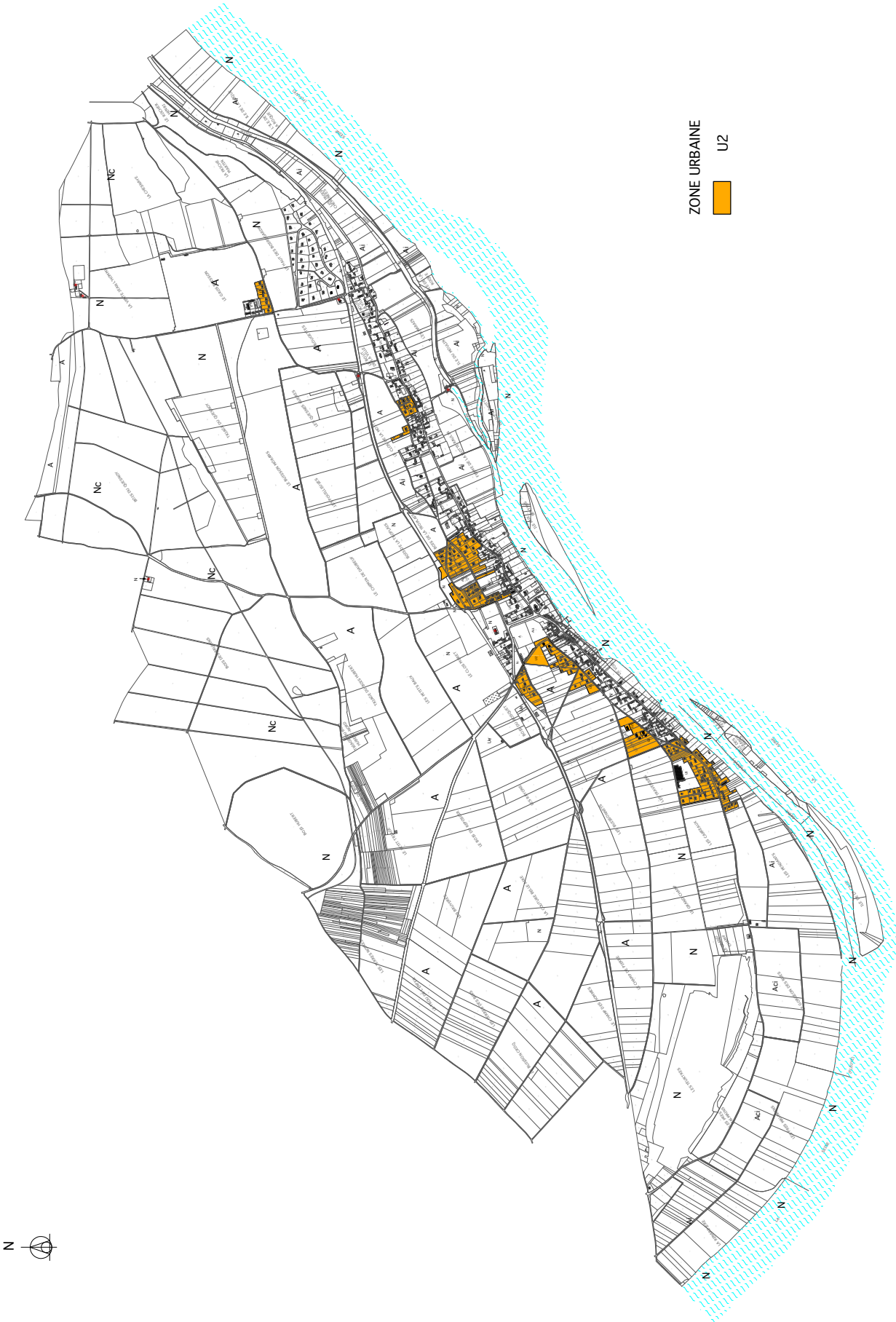
SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES**ARTICLE 14 zone U1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone U1 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U2



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

Caractère de la zone U2 :

La zone U2 est une zone urbaine à caractère d'habitat récent en continuité du bourg, en comblement des dents creuses et en extension linéaire aussi bien sous forme d'habitat individuel que de lotissements.

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

ARTICLE 1 zone U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les exploitations agricoles.
- 1.6 - Les bâtiments industriels.

ARTICLE 2 zone U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des crues pourront être imposées pour limiter leur exposition aux risques.
- 2.5 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

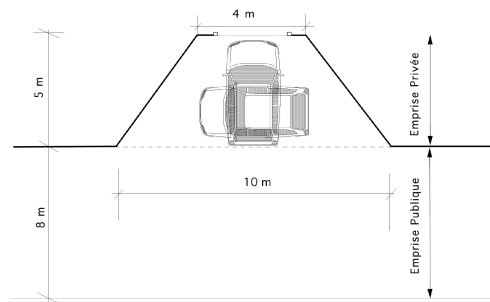
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone U2 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes et accès individuels aux parcelles seront sur toutes les voies en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum.

En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement doit permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Schéma Explicatif , vue en plan :

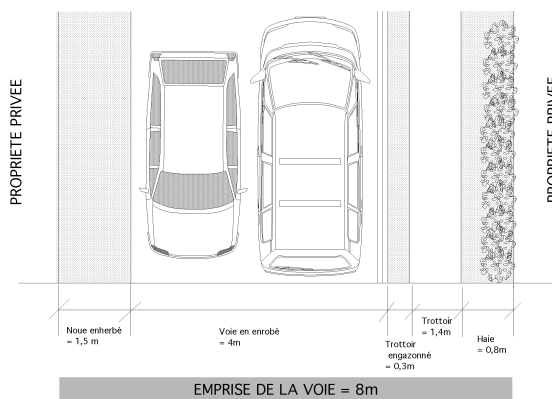


Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent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

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, 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 peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE 4 zone U2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les 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.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

ARTICLE 5 zone U2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation, services, artisanat doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul maximum de 50 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en un recul

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul identique à l'existant, et en continuité au minimum d'une façade existante.

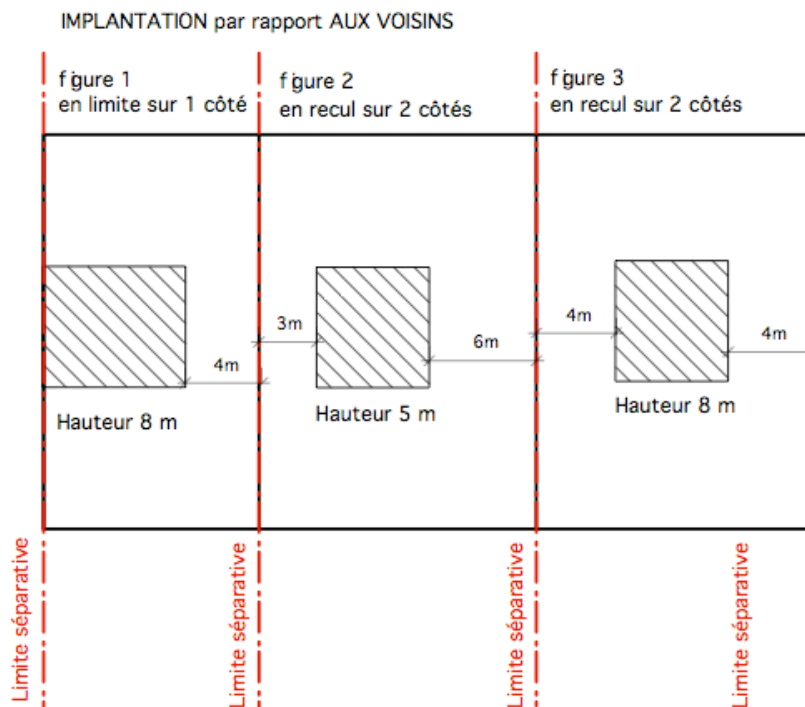
ARTICLE 7 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit au maximum sur une limite de la parcelle. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Les abris de jardins seront implantés soit en limite soit en recul de 1m minimum.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

Schéma explicatif, vue en plan :

**ARTICLE 8 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone U2 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

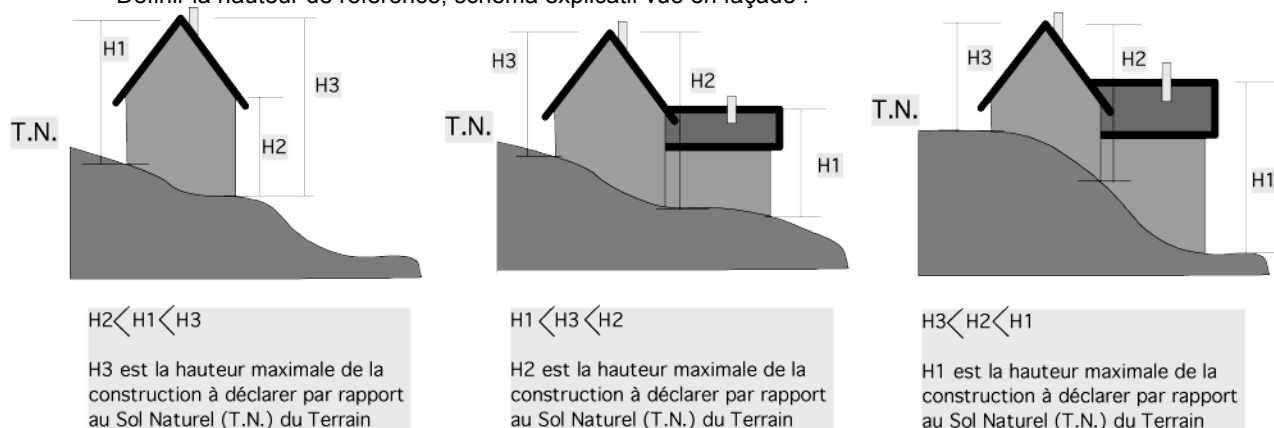
ARTICLE 10 zone U2 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions nouvelles (pour les toitures terrasses) au point haut de l'acrotère ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :

**ARTICLE 11 zone U2 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES****LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent 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.

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 pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

Le niveau de seuil maximum des constructions ne peut être supérieur ou inférieur à 100cm du terrain excepté dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, où il sera au-dessus des plus hautes eaux connues.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

LES FACADES :

- Les enduits de façade doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries) .
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage en se référant aux nuancier joint en annexe du PLU.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.

- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les pignons pourront être traités en ardoises, bardages bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre minimum de 55 tuiles au m², ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées, à la condition d'être habillées :
 - o en clins de bois ou similaires dans l'aspect, le vieillissement, peint ou naturel.
 - o en panneaux de bois composites
 - o en enduit tels que définis précédemment

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joins de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 35 et 45° degrés, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures terrasses sont autorisées .
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
 - o en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
 - o en tuiles mécanique ou plates non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 15 tuiles(ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
 - o en matériaux identiques à celui de la construction existante.
 - o en panneaux solaires à la condition d'être installé dans la pente de la toiture.
 - o en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
 - o Toitures végétalisées.
 - o Toitures accessibles,
 - o Toitures avec étanchéité non accessibles
- Les percements en toiture sont non règlementés

LES VERANDAS :

- Elles doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11..
- Les vérandas pourront être en matériaux translucides ou opaques ou en produits verriers.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits.

Les clôtures seront mixtes et comporteront une haie vive.

Les clôtures dans le secteur soumis aux inondations doivent permettre le libre écoulement des eaux de crues.

ARTICLE 12 zone U2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations :

2 places pour 100 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher supplémentaire

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :

1 place pour 4 personnes.

- en artisanat :

1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

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

ARTICLE 13 zone U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

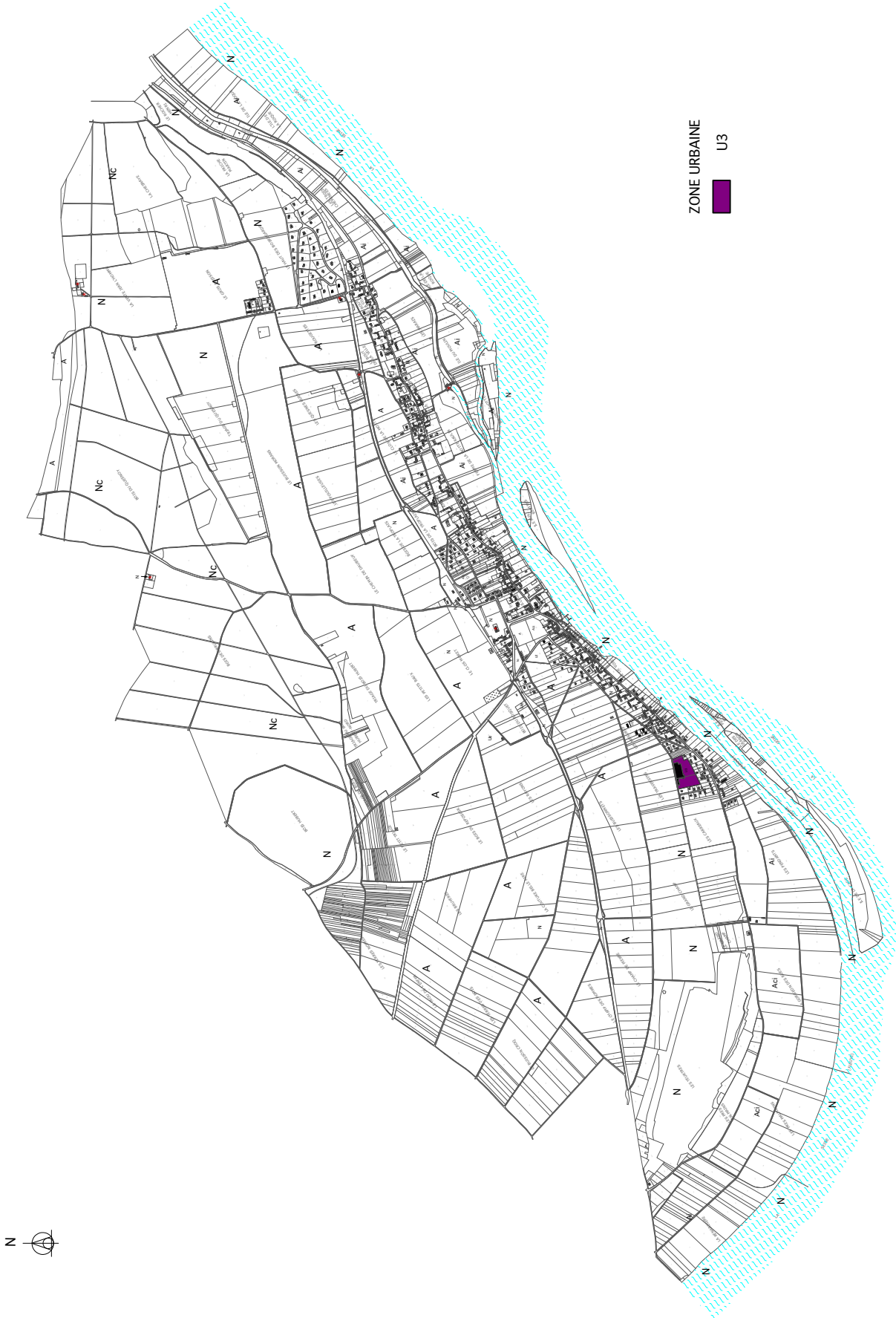
ARTICLE 14 zone U2 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone U2 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U3



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

Caractère de la zone U3 :

La zone U3 est une zone urbaine à caractère d'activités économiques et artisanales. Elle correspond à un site industriel existant dont le devenir reste à définir en termes de requalification et de développement économique et à axer sur le développement artisanal, pépinières d'entreprises, au regard de sa proximité avec l'habitat et des dessertes viaires relativement étroites.

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

ARTICLE 1 zone U3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les exploitations agricoles.
- 1.6 - Les bâtiments industriels.
- 1.7 - Les hôtels.
- 1.8 - L'habitat
- 1.9 - Les dépôts de ferrailles et autres matériaux.

ARTICLE 2 zone U3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1: LES GÉNÉRALITÉS
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les constructions destinées à l'habitation liées à l'activité commerciale, à la condition d'être intégré au volume du bâtiment commercial, par tranche de 1 logement par case commerciale.
- 2.5 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone U3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 3.2 - Lorsque les voies sont en impasses, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).
- 3.3 - La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- Voie en sens unique :
- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres
 - Largeur minimale d'emprise : 8 mètres
- Voie à double sens :
- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres
 - Largeur minimale d'emprise : 10 mètres

ARTICLE 4 zone U3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

- 4.1 - Eau :
Toute construction à usage d'habitation, d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents
- 4.2 - Assainissement :
- 4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les 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.
- 4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :
Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone U3 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 zone U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 6 mètres minimum de l'emprise des voies.

ARTICLE 7 zone U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles sont implantées :
- Vis-à-vis des habitations de la zone U2 en recul de 10 mètres minimum.
 - Vis-à-vis des autres activités présentent dans la zone U3, soit en limite, soit en recul de 4 mètres sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE 8 zone U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone U3 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 50% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone U3 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas inclus dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres (au faîtage ou à l'acrotère).

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée sans en augmenter la hauteur initiale.

ARTICLE 11 zone U3 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent 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.

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 pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

LES FACADES :

- Les enduits de façades doivent avoir un aspect sans relief marqué
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage en se référant au nuancier joint en annexe du PLU.
- Les bardages métalliques seront de teintes sombres et non brillantes.
- Des matériaux comme la brique et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des projets.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées, à la condition d'être habillées :
 - o En clins de bois ou similaires dans l'aspect, le vieillissement, peint ou naturel.
 - o En panneaux de bois composites
 - o En Bardage métalliques de teintes sombres et non brillantes.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, les pentes et formes de toitures restent libres.
- Les percements en toitures sont non réglementés

LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits.

Les matériaux barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton ou fibro ciment sont interdits.

Les clôtures seront mixtes et comporteront une haie vive.

Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage et les haies environnantes.

ARTICLE 12 zone U3 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- 1 place de stationnement pour 2 employés.
- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface commerciale ouverte au public
- 1 place par logement

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

ARTICLE 13 zone U3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 10% de la surface de la propriété.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Les aires de stockages seront masquées par des plantations de haies vives.

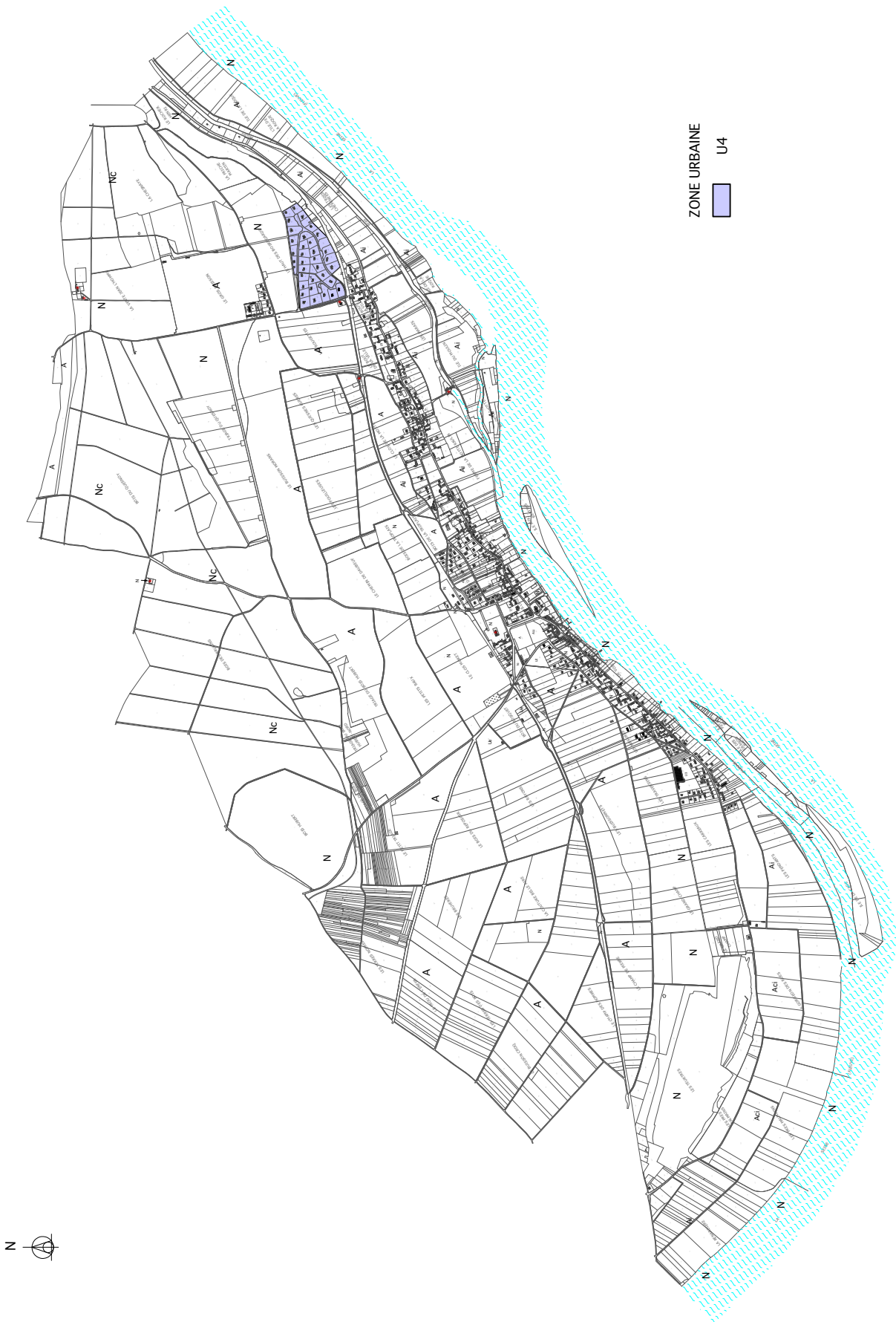
SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES**ARTICLE 14 zone U3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone U3 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U4



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

Caractère de la zone U4 :

La zone U4 est une zone urbaine à caractère d'habitat pavillonnaire des années 80, correspondant au lotissement de BOSREGARDS, qui est entièrement loti à ce jour, et sur lequel des caractéristiques paysagères fortes ont permis l'intégration des constructions sur le coteau. Ce secteur à vocation à conserver son identité pavillonnaire et les dominantes de végétations pour ne pas endommager le paysage de la vallée de la Seine.

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

ARTICLE 1 zone U4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les exploitations agricoles.
- 1.6 - Les bâtiments industriels.
- 1.7- Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE 2 zone U4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat et à la condition d'être contenu dans le volume de l'habitation.
- 2.4- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.
- 2.5- Les constructions à usage d'annexe à l'habitation à la condition d'être accolé à la construction existante.
- 2.6- Les constructions à usage d'habitation dans le cadre de la réhabilitation, restauration ou extension d'une habitation existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

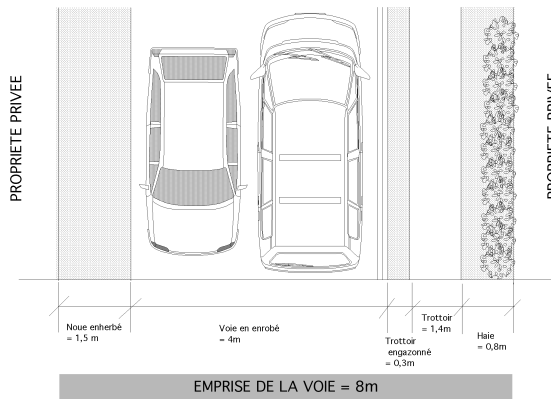
ARTICLE 3 zone U4 - ACCES ET VOIRIE

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, 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 peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE 4 zone U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les 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.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

ARTICLE 5 zone U4 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 zone U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul de 8 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec en recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 zone U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées en recul. La distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 8 zone U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 9 zone U4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 15% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone U4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions nouvelles (pour les toitures terrasses) au point haut de l'acrotère ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

ARTICLE 11 zone U4 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent 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.

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 pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

LES FACADES :

- Les enduits de façade doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries) .
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage en se référant au nuancier joint en annexe du PLU.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les pignons pourront être traités en ardoises, bardages bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre minimum de 55 tuiles au m2, ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées, à la condition d'être habillées :
 - o en clins de bois ou similaires dans l'aspect , le vieillissement, peint ou naturel.
 - o en panneaux de bois composites
 - o en enduit tels que défini précédemment

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 35 et 45° degrés. excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
 - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
 - en tuiles mécanique ou plates non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 15 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
 - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
 - en panneaux solaires à la condition d'être installé dans la pente de la toiture.
 - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
 - Toitures végétalisées.
 - Toitures accessibles,
 - Toitures avec étanchéité non accessibles
- Les percements en toiture sont non règlementés

LES VERANDAS :

- Elles doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11..
- Les vérandas pourront être en matériaux translucides ou opaques ou en produits verriers.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 1,50 mètres.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits.

Les clôtures seront mixtes et comporteront une haie vive et un grillage métallique vert sur poteaux métalliques vert.

ARTICLE 12 zone U4 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations :

2 places pour 100 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher supplémentaire

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :

1 place pour 4 personnes.

- en artisanat :

1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

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

ARTICLE 13 zone U4 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone U4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone U4 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UE



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE :

La zone UE est une zone d'équipements communaux, terrains de sports, services techniques...

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

ARTICLE 1 zone UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.3 - Les exploitations agricoles.
- 1.4 - Les bâtiments à usage d'activités industrielles et artisanales.
- 1.5 - Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 2 zone UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone UE - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE 4 zone UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

- 4.1 - Eau :
Toute construction à usage d'habitation, d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement :
 - 4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les 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.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

ARTICLE 5 zone UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 zone UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en limites séparatives de la parcelle, soit en recul.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone UE - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 50% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone UE- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 11 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions nouvelles (pour les toitures terrasses) au point haut de l'acrotère ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.

ARTICLE 11 zone UE - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent 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.

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 pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

ARTICLE 12 zone UE- STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 zone UE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

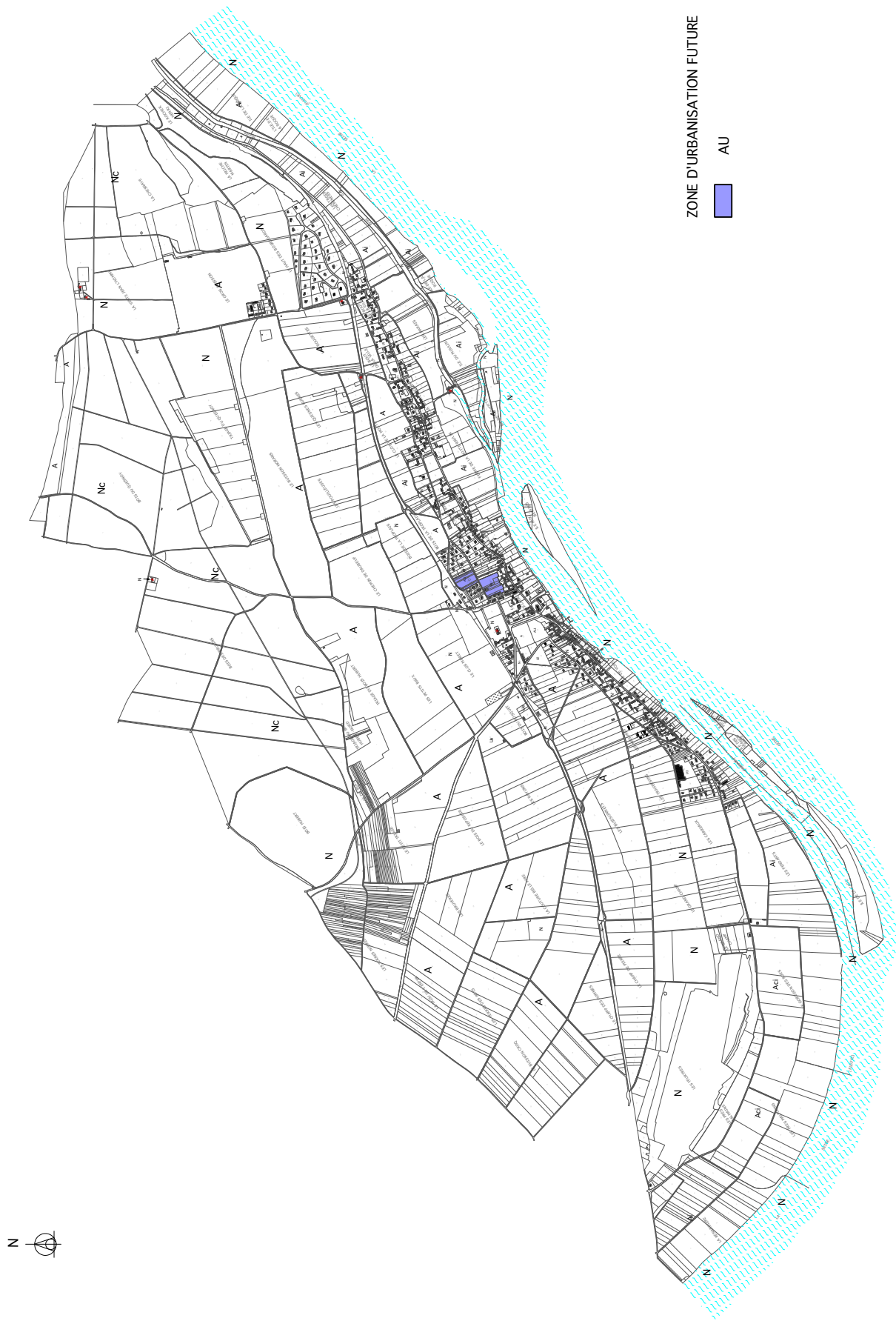
ARTICLE 14 zone UE - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone UE – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AU



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

Les deux zones AU sont à vocation d'habitat,

Il s'agit de zones d'urbanisation future qui ne peuvent être urbanisées qu'après modifications du PLU et en respect des orientations d'aménagement et de programmation figurant au PADD .

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

ARTICLE 1 zone AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit.

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

Néant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone AU - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 4 zone AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 5 zone AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 7 zone AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 9 zone AU - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 zone AU- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 zone AU - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

Néant.

ARTICLE 12 zone AU- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 13 zone AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone AU - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 15 zone AU – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE AUL



CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

Caractère de la zone AUL :

La zone AUL est à vocation d'équipements : de loisirs, de sports, de cultures, de résidences de personnes âgées, de commerces. Cette zone d'urbanisation ne peut être urbanisée qu'en respect des orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PADD .

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

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.3 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.4 - Les exploitations agricoles.
- 1.5 - Les bâtiments industriels.
- 1.6 - Les bâtiments artisanaux.

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

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2- Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.3- L'habitat sous condition d'être dans une opération groupée de maisons de ville et d'être à vocation de résidences pour personnes âgées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voiries, les dessertes et le stationnement doivent être implantés dans le respect du plan 1.3 Orientations d'aménagement et de programmation du PADD. Lorsqu'il n'y a aucune spécification au plan 1.3 Orientations d'aménagement et de programmation du PADD, les dessertes répondront aux règles décrites ci-dessous :

- 3.1 - Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- 3.3 - Lorsque les voies sont en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).
- 3.4 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.5 - La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

ARTICLE AUL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

Les moyens de lutte contre l'incendie sont propres à chaque entreprise et doivent être définis en fonction de l'activité en place.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les 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 eaux pluviales de ruissellement des voiries nouvelles doivent être retraitées à 100% conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PADD inscrites sur le plan 1.3.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions sont implantées soit en recul soit à l'alignement.

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

Les constructions sont implantées soit en recul soit à l'alignement.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions nouvelles (pour les toitures terrasses) au point haut de l'acrotère ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent 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.

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 pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

Le niveau de seuil maximum des constructions ne peut être supérieur ou inférieur à 100cm du terrain excepté dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, où il sera au-dessus des plus hautes eaux connues.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

LES FACADES :

- Les enduits de façade doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries) .
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage en se référant au nuancier joint en annexe du PLU.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les pignons pourront être traités en ardoises, bardages bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre minimum de 55 tuiles au m2, ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées, à la condition d'être habillées :
 - o en clins de bois ou similaires dans l'aspect , le vieillissement, peint ou naturel.
 - o en panneaux de bois composites
 - o en enduit tels que défini précédemment

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 35 et 45° degrés ;
- Les toitures terrasses sont autorisées.

- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
 - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
 - en tuiles mécaniques ou plates non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 15 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
 - en zinc.
 - en panneaux solaires à la condition d'être installés dans la pente de la toiture.
 - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
 - Toitures végétalisées.
 - Toitures accessibles,
 - Toitures avec étanchéité non accessibles
- Les percements en toiture sont non règlementés

LES VERANDAS :

- Elles doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11..
- Les vérandas pourront être en matériaux translucides ou opaques ou en produits verriers.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits.

Les clôtures seront mixtes et comporteront une haie vive.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 établissement recevant du public
Une place de stationnement pour 4 personnes.
- en habitation – résidences personnes âgées :
2 places par logement.
- en commerce :
1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être réalisées avec un revêtement de type evergreen enherbé de manière à permettre l'absorption des eaux de surface et à limiter le développement des eaux de ruissellement.

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

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être réalisés dans le respect du plan 1.3 Orientations d'aménagement et de programmation du PADD.

La réalisation de ces plantations doit respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

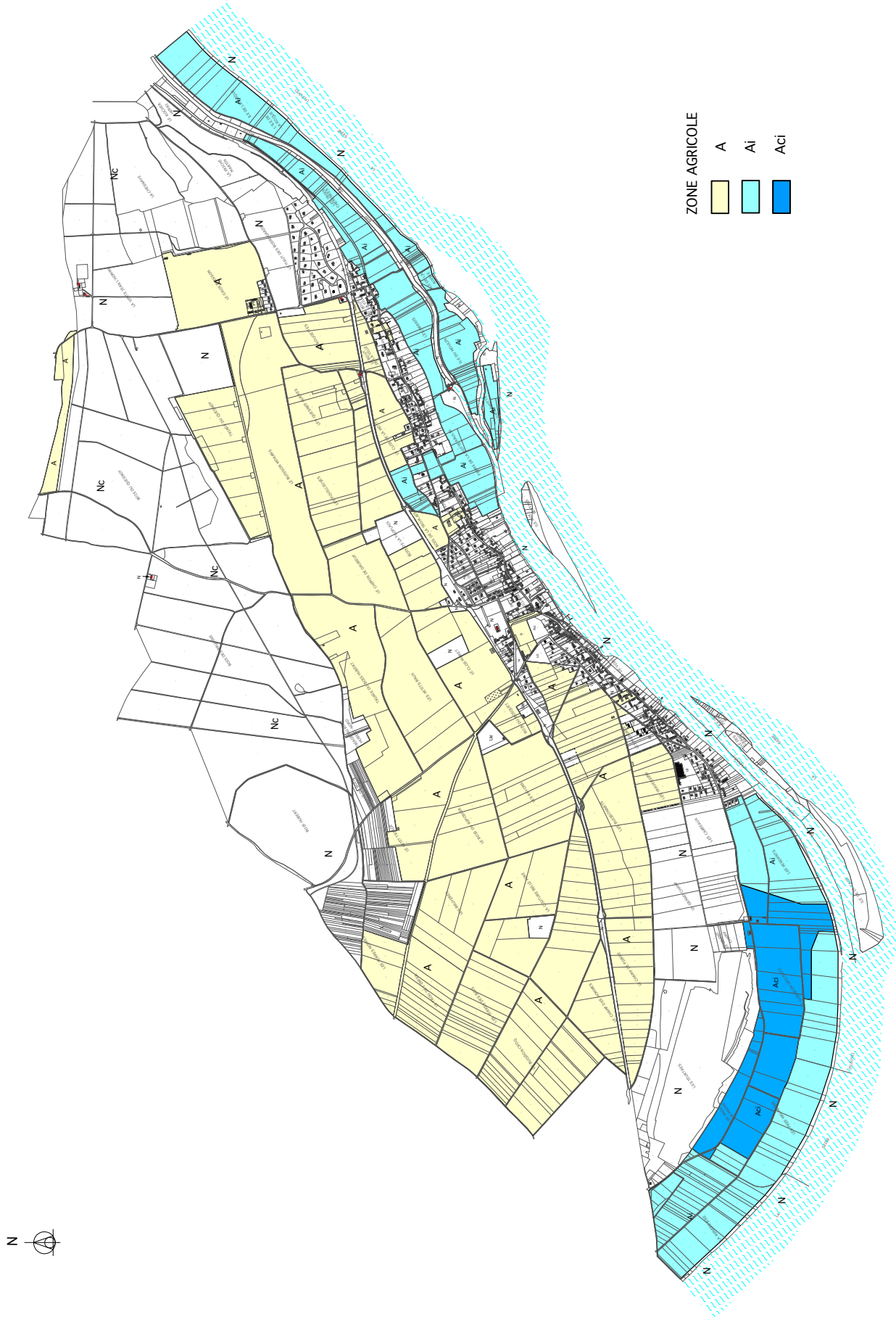
ARTICLE AUL 14- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUL 15 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE A



CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

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

Le sous-secteur Ai est destiné à l'activité agricole, mais aucune construction n'est autorisée pour des raisons de risques naturels d'inondations.

Le sous-secteur Aci est à vocation d'exploitation de carrières avec une remise en état destinée à l'activité agricole, mais aucune construction nouvelle n'est autorisée pour des raisons de risques naturels d'inondations.

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

ARTICLE 1 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

ARTICLE 2 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

SECTEUR A :

- 2.1 - Les constructions à usage agricole.
- 2.2 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles sont compatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 2.3 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au chapitre Généralités.
- 2.4 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible .
- 2.5 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.6 - Les constructions destinées au commerce, c'est-à-dire un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole.
- 2.7 - Pour toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des crues pourront être imposées.

SECTEUR Ai :

- 2.9 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public (électricité, téléphone, assainissement) qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, les règles 3 à 5 et 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 ; GENERALITÉS.
- 2.10 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.11 - Les abris pour animaux à la condition d'avoir une surface inférieure à 20m² et d'être en bois et d'être déposés dès cessation de l'activité.

SECTEUR Aci :

- 2.12 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public

(électricité, téléphone, assainissement) qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, les règles 3 à 5 et 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11. GENERALITES

- 2.13 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.14 - L'exploitation et les activités de carrières et les constructions nécessaires à l'activité des carriers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone A - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Accès :
Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir des routes départementales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe, situé à 10 mètres en retrait de l'alignement de la voie sur une longueur de 15m minimum.
- 3.2 - Voirie :
Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

ARTICLE 4 zone A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

- 4.1 - Eau :
Toute construction à usage d'habitation, d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement :
 - 4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les 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.
- 4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :
Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle, sauf dans le cas où elles jouxtent des parcelles construites de maisons d'habitations, le recul minimum est alors de cinquante mètres, outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions agricoles.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront avec un

recul identique à l'existant, sans se rapprocher des constructions à usage d'habitation existante.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 zone A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation hors tout ne peut excéder 9 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres par rapport au terrain naturel.

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

ARTICLE 11 zone A - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent 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.

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 pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION :

LES FACADES :

- Les enduits de façade doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries) .
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage en se référant aux nuancier joint en annexe du PLU.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les pignons pourront être traités en ardoises, bardages bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre minimum de 55 tuiles au m2, ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées, à la condition d'être habillées :
 - o en clins de bois ou similaires dans l'aspect , le vieillissement, peint ou naturel.
 - o en panneaux de bois composites
 - o en enduit tels que défini précédemment

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 35 et 45° degrés, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures terrasses sont autorisées .
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
 - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
 - en tuiles mécanique ou plates non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 15 tuiles(ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
 - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
 - en panneaux solaires à la condition d'être installé dans la pente de la toiture.
 - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
 - Toitures végétalisées.
 - Toitures accessibles,
 - Toitures avec étanchéité non accessibles
- Les percements en toiture sont non réglementés

LES VERANDAS :

- Elles doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11..
- Les vérandas pourront être en matériaux translucides ou opaques ou en produits verriers.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITÉS DES CARRIERS ET D'ACTIVITÉS AGRICOLES :

Ils doivent s'intégrer dans l'environnement existant proche et lointain.

Les bardages métalliques sont autorisés à la condition d'être non brillant.

ARTICLE 12 zone A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 zone A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

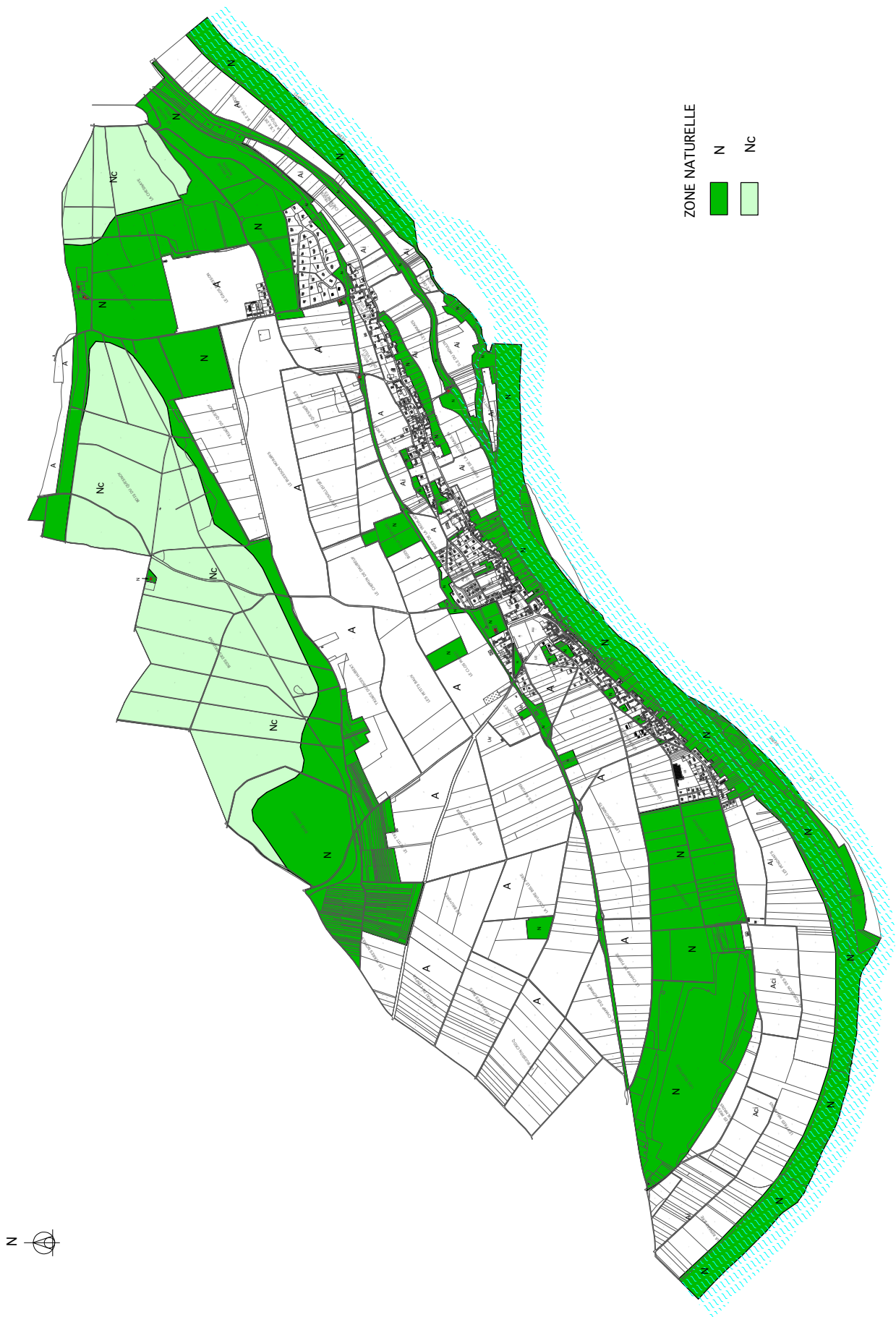
ARTICLE 14 zone A - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone A – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N



CHAPITRE IX

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, du caractère des éléments naturels faunistiques et floristiques qui le composent, des risques d'inondations, de ruissellements.

La zone Nc est une zone naturelle à vocation d'exploitation de matériaux : carrières.

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

ARTICLE 1 zone N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

ARTICLE 2 zone N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

SECTEUR N :

- 2.1 - 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 10 et 12 à 15 pourront leur être appliquées.
- 2.2 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.3 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.
- 2.4 - Dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre les constructions hors d'atteintes des crues pourront être imposées.

SECTEUR Nc:

- 2.5 - L'extraction de matériaux et l'exploitation du sol : carrières et toutes les installations nécessaires et directement liées à l'activité des carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone N - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 4 zone N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

- 4.1 - Eau :
Toute construction à usage d'habitation, d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement :
 - 4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les 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.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

ARTICLE 5 zone N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle, sauf dans le cas où elles jouxtent des parcelles construites de maisons d'habitations, le recul minimum est alors de cinquante mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront avec un recul identique à l'existant, sans se rapprocher des constructions à usage d'habitation existante

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone N - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 zone N - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle aura une hauteur maximale hors tout de 4 mètres.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

ARTICLE 11 zone N - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent 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 équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

ARTICLE 12 zone N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 zone N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone N - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone N – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

A1-ANNEXES PAYSAGERES

CONNAITRE POUR AGIR 1/4

Planter des haies champêtres : un geste écocitoyen

Les haies les plus intéressantes sur le plan environnemental sont celles – qualifiées de « champêtres » – qui appartiennent au paysage agricole, largement avant celles qui participent au cadre de vie périurbain. Or, le paysage rural a vu, en quelques décennies, s'amenuiser considérablement son linéaire de haies. En moins de 50 ans, le pays de Caux, par exemple, a perdu environ 75 % de ses haies, avec pour conséquence principale l'aggravation des phénomènes de ruissellement. Des bocages comme celui du pays de Bray ou du Lieuvin se transforment peu à peu en plaines de culture sans que les conséquences de cette ouverture du paysage soient mesurées.

Le problème ne se pose pas à l'échelon de l'individu qui aura fait disparaître quelques centaines de mètres de haies sur son exploitation, mais plutôt à l'échelle du territoire, du fait du cumul des effets. Chaque citoyen est donc concerné. Régulièrement, des associations et des écoles participent à des plantations d'intérêt général. Certains propriétaires et exploitants agricoles prennent également l'initiative de planter. Malgré cela, en Haute-Normandie, on continue, hélas, de détruire plus de haies sur les terres agricoles qu'on n'en replante. On connaît pourtant depuis plus de vingt ans les bienfaits à attendre de ces infrastructures écologiques et paysagères.

Les fonctions des haies

- **Maîtrise du ruissellement pluvial et conservation des sols** : favorisant l'infiltration de l'eau grâce à leurs racines, et l'évapotranspiration grâce à leur feuillage, les haies contribuent à diminuer et freiner les ruissellements. Elles protègent également les sols contre l'érosion. Leur rôle est particulièrement important sur les pentes, notamment pour la stabilisation des « picanes ». Elles peuvent être utilement associées à de petits fossés.
- **Prévention des catastrophes naturelles** : la prévention des inondations par coulées boueuses pourrait être nettement améliorée par la création d'un nouveau bocage, créateur de surfaces de rétention pour l'eau de ruissellement au niveau de chaque parcelle.
- **Brise-vent** : les haies protègent contre les bourrasques (bâtiments, vergers, cultures, bétail...) sur une longueur égale à



Une infrastructure écologique et paysagère.

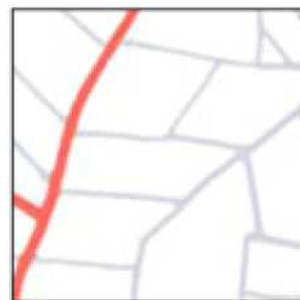
20 fois leur hauteur. En été, elles limitent de surcroît l'évaporation et apportent une certaine fraîcheur atmosphérique.

- **Confinement des pollutions** : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement. Elles limitent la diffusion des aérosols issus des traitements phytosanitaires.
- **Production de bois d'œuvre** : valeurs sûres (chêne par exemple), orme résistant à la graphiose, essences de pleine lumière (sorbiers et alisiers).

- **Production de bois de chauffage** : dans une perspective de production durable d'énergie à l'horizon de quelques décennies, l'investissement dans des plantations massives, non forestières, à vocation énergétique semble opportun.

Exemple

Sur la base du parcellaire agricole actuel, 1 km² de territoire serait à même de porter 6 km de haies environ dans le pays de Caux central ou les plaines de l'Eure. Le bois produit sur une rotation de 15 ans équivaldrait alors au combustible nécessaire pour chauffer pendant 6 mois 3 maisons de 100 m² bien isolées ou un bâtiment de 300 m². A l'échelle de la région le potentiel est d'environ 24 000 foyers chauffés en totalité.



Exemple de parcellaire sur 1 km². Les limites pourraient être plantées de haies.

- **Protection des cours d'eau** : en retenant une partie des ruissellements et des pollutions qui leur sont associées, les haies peuvent contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau.
- **Sauvegarde de la biodiversité** : les haies constituent d'indispensables refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales. Elles forment des « corridors écologiques » permettant les déplacements de certaines espèces et le brassage génétique des populations.

C O N N A I T R E P O U R A G I R 2 / 4

- **Intérêt cynégétique** : perdrix grise, lièvre, pigeon ramier et autres espèces gibiers recherchent gîte et nourriture dans les haies.
- **Amélioration du cadre de vie** : les haies champêtres ont une incontestable qualité paysagère.

On voit que la haie est parfaitement à même de « payer sa place » dans l'espace rural. Mieux : la plantation d'importants linéaires de haies est une impérieuse nécessité pour le XXI^e siècle si l'on veut construire un paysage d'intérêt général aux multiples fonctions.

Créer sa pépinière

Si les subventions à la plantation de haie peuvent être incitatives, elles limitent souvent l'engagement de l'écocitoyen, par exemple en imposant une longueur minimale de plantation. Il est possible de s'en affranchir en produisant soi-même les plants. A raison d'un pied tous les 0,40 m, une parcelle de seulement 400 m² peut produire 2 500 sujets. La plantation d'arbres de trois ans permet de faire face à la forte concurrence des mauvaises herbes.

Il existe différents types de haies traditionnelles adaptés à tous les pays et paysages de la Haute-Normandie. Pourquoi ne pas s'en inspirer pour ces nouvelles plantations ?



Les haies champêtres participent à notre cadre de vie.

Les haies traditionnelles de Haute Normandie**1 Haie de haut jet**

Typique de la cour-masure cachoise, elle ne comporte qu'une seule strate (celle des grands arbres) et se compose en général de hêtres ou de chênes. Elle avait, lors de sa création au XIX^e siècle, une fonction ornementale, aujourd'hui complétée par celle de brise-vent. Sa restauration est problématique. Replanter en chênes présente l'avantage de ne pas nécessiter la reconstruction d'un talus, et pose moins de problèmes d'ombrage et de litière. La croissance peut être rapide si le sol est bien préparé. Des arbustes s'installent spontanément entre les arbres plantés, mais un « bourrage » peut être réalisé.

2 Haie libre

L'apanage des régions de bocage, mais aussi de la cour-masure originelle, non entourée de fossés. Sa composition « multistrates » peut être très diversifiée, tant par la structure que par le nombre d'essences : elle n'en présente que plus d'intérêt. Elle a une fonction de clôture et d'obstacle au ruissellement – notamment sur les « picânes » –, mais peut également fournir du bois.

3 Haie de têtards

Représentative du bocage de fond de vallée et de certains espaces semi-bocagers de plateaux. Le saule blanc, le frêne et le chêne se prêtent au traitement en têtard. Elle a essentiellement une fonction de clôture et de production de bois de chauffage. Des arbustes la gamissent spontanément. Les arbres têtards – même vieux, même morts – constituent une véritable richesse paysagère et biologique. Ils servent d'abris à une faune cavemicole rarissime – chouette chevêche, moineau friquet, etc. – qu'il contribue donc à sauvegarder.

4 Haie basse

C'est, à l'origine, la haie de clôture défensive des régions semi-bocagères et des cours plantées ou bâties dans la plupart des villages et hameaux. L'aubépine en constitue l'élément de base, associée à d'autres essences qui supportent une taille régulière : hêtre, charme, houx, fusain, érable champêtre, buis, noisetier...



C O N N A I T R E P O U R A G I R 3 / 4

Vrai ou faux ?**Les haies sont l'apanage des régions de prairies.**

FAUX. En Grande-Bretagne, la création d'un nouveau bocage autour de parcelles élargies suite à une révolution agricole qui a précédé d'au moins cent ans la nôtre concerne aussi bien la prairie permanente que les labours.

Les haies créent une ombre préjudiciable.

VRAI... ET FAUX. Les haies de haut jet, surtout si on laisse les basses branches se développer, causent une ombre dommageable à la végétation basse voisine. Un élagage de la base du houppier est donc nécessaire. En revanche, par son effet brise-vent, la haie permet une meilleure croissance de l'herbe ou des cultures sur l'ensemble de la parcelle à une saison où le soleil est haut dans le ciel. Ce qui aurait pu être vrai sur les petites parcelles de jadis, si on n'avait pas régulièrement émondé les arbres, ne l'est plus aujourd'hui.

Les haies favorisent les animaux ravageurs.

FAUX. Si les haies abritent parfois les plantes-hôtes secondaires de quelques insectes ravageurs des cultures – protégées de toutes façons par des traitements –, elles constituent surtout un refuge pour de multiples auxiliaires de l'agriculture : insectes pollinisateurs, rapaces prédateurs des campagnols, etc. Les haies gênent les travaux agricoles.

VRAI. Incontestablement, les haies perturbent la trajectoire des engins – notamment les rampes de pulvérisateurs – aux angles des parcelles et contraignent à une manœuvre supplémentaire, lors du premier tour de champ. Compte tenu de la taille des parcelles, cette contrainte est toutefois minime.

Les haies coûtent cher.

VRAI... ET FAUX. La création d'une haie est un investissement à long terme, qui peut se planifier en tranches successives. Le coût du temps passé est incontestablement élevé, d'autant plus que la haie est maintenant déconnectée de la production agricole. Mais il peut y avoir de grandes différences selon qu'on fait ou non appel à une entreprise extérieure, qu'on crée une haie de haut jet sur talus ou une simple haie de charmes taillées. Le coût des plants peut être minime si l'on s'adresse à un pépiniériste spécialisé dans les essences de reboisement, voire quasi nul si l'on cultive sa propre pépinière. Quant aux matériaux de couverture du sol (plastique, paillettes de lin, etc.) – maintenant largement employés –, ils ne sont pas indispensables. Il suffit de préparer convenablement le sol et, par la suite, de remplacer les quelques sujets qui auraient mal repris.

Excepté la haie basse – dont les linéaires sont rarement importants –, les haies ne demandent qu'un entretien limité. Durant les 5 années qui suivent la plantation, il est nécessaire de faucher, au moins une fois par an, entre les arbres. La plantation sur plastique ne dispense pas de sarcler les plantes « agressives » comme les rumex et les chardons. Ensuite, la densité des plantations conduit à un auto-entretien des strates inférieures. Au bout de quinze ou vingt ans, un élagage peut être éventuellement pratiqué. Les systèmes à disques offrent aujourd'hui le meilleur résultat (propreté des coupes, rapidité de travail) au meilleur prix (5 F/ml par face).



De haut en bas : aubépine, cornouiller sanguin, sycomore (avec aubépine), fusain.

CONNAITRE POUR AGIR 4/4

Arbres et arbustes champêtres de Haute-Normandie

Arbres

Espèces	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Aisier blanc	X		X		X					X	X	X	
Aisier de Fontainebleau			X		X			X		X	X	X	
Aisier torminal	X		X	X	X	X		X		X	X	X	
Bouleau pubescent	X	X	X	X	X	X	X	X				X	
Bouleau verniqueux	X	X	X	X	X	X	X	X				X	
Cerisier acide			X	X	X	X		X		X	X	X	X
Cerisier de Sainte-Lucie			X		X			X			X	X	
Clairme	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
Châtaigner	X	X	X	X	X	X				X	X	X	X
Chêne chevelu			X		X			X	X	X	X	X	
Chêne pubescent			X		X	X		X			X	X	
Chêne rouvre	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	
Comier	X	X		X	X	X				X	X	X	X
Coudrier (noisetier)	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Erable champêtre	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
Erable plane			X		X			X	X		X		
Erable sycomore	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
Frêne à fleurs			X					X	X	X			
Frêne commun	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Hêtre	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Marronnier	X	X	X	X	X	X	X						
Merisier	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X
Noyer	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X
Orme champêtre	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		
Orme de montagne	X	X	X	X		X	X			X	X		
Orme lisse	X	X	X	X	X		X	X		X	X		
Poirier commun			X		X			X		X	X	X	X
Pommier sauvage			X		X			X			X	X	X
Prunier myrobolan			X				X			X	X	X	X
Robinier faux acacia	X	X	X	X	X	X		X			X	X	X
Sapin pectiné			X		X			X		X	X	X	
Saule blanc	X	X	X	X	X		X		X		X	X	
Saule fragile	X	X	X	X	X		X				X	X	
Sorbier des oiseleurs		X					X			X	X	X	
Tilleul à grandes feuilles	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Tilleul à petites feuilles	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Tremble	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	

Arbustes

Espèces	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Alatern			X					X					X
Amélanchier			X		X			X					X
Aubépine épineuse		X	X	X	X	X	X	X					X
Aubépine monogyne		X	X	X	X	X	X	X					X
Baguennadier					X			X					X
Bourdaie	X	X	X	X	X	X							X
Buis	X	X	X	X	X			X		X			
Carrésier à balai					X			X					X
Coroslier mâle	X	X	X	X	X		X	X	X			X	X
Coroslier sanguin	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X
Cytise	X	X	X		X			X					
Epine-vinette			X		X			X					X
Faux-pistachier			X					X					
Fusain d'Europe	X	X	X	X	X			X	X				
Houx		X	X	X	X	X	X	X					X
Néflier	X	X	X	X	X	X		X				X	X
Nerprun purgatif	X	X	X	X	X			X	X				X
Prunellier	X	X	X	X	X			X				X	X
Saule des vanniers	X	X	X	X	X			X			X	X	
Sureau noir	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X
Troène	X	X	X	X	X			X					X
Viorne lantane	X	X	X	X	X			X					X
Viorne obier	X	X	X	X	X			X	X				X

Pays

1. Pays de Caux, Roumois, Entre-Caux-et-Vexin
2. Pays de Bray
3. Vallée de Seine
4. Lieuvin, pays d'Ouche
5. Plaines du département de l'Eure

Situation

6. Plateau
7. Fond de vallée
8. Coteau

Rôles

9. Rôle environnemental (brise-vent, régulation hydrique, protection des sols)
10. Production de bois d'œuvre
11. Production de bois de chauffage et de bois d'œuvre d'usage secondaire
12. Rôle écologique
13. Production de fruits

"Connaître pour agir" est une publication de l'Agence régionale de l'environnement de Haute-Normandie, Clôture des Péninsules, 8, allée Daniel-Lavallée, 76000 Rouen. <http://www.arhen.asso.fr> - arhen@wanadoo.fr
 Textes : J. Chaib ARIHEN
 Photos : J.-P. Thorez / ARIHEN
 © ARIHEN, 2004. Reproduction, même partielle, interdite sans autorisation de l'éditeur.

A- Dispositions applicables concernant les essences employées dans l'aménagement des espaces végétalisés, cités à l'article 11 et 13 des règlements des zones U1, U2, U3, U4, UE et A :

- Tilleul - Saule pleureur - Saule Blanc - Bouleau verruqueux - Frêne commun - Acacia - Chêne Pédonculé - Houx commun - Hêtre commun - Erable plane - Merisier - Châtaignier commun - Charme commun - Noyer - Peupliers - Pommier - Cerisier et autres prunus	Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence
---	--

B- Dispositions applicables concernant la composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales cités à l'article 11 et 13 des règlements des zones U1, U2, U3, U4, UE et A :

- Noisetier commun - Sureau - Lilas - Houx - Aubépine monogyne - Ajonc - Charmille - Prunellier - troène commun - Cornouiller blanc, sanguin - Fusain 'bonnet de prêtre' - chèvrefeuille commun - Clématite - Vigne vierge	Réparti à raison de 20% maximum pour une seule essence Et de minimum 4 variétés dans un même linéaire de haie
---	--

POUR LES PLANTATIONS DE HAIES : Les essences employées et plantées, si possible en quinconce, espacées de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs, doivent se composer de minimum 5 essence et être Réparti à raison de 20% maximum pour une seule essence.

Il est préconisé de mélanger des plants à feuilles persistantes aux autres plants, afin d'assurer une intimité dans les jardins même en période automnale et hivernale.

B- Rappels réglementaires des distances et hauteur de plantations.**GENERALITES :**

En l'absence d'arrêté communaux ou autres, le Code Civil s'applique (article 671 , 672) :

- Arbre ou arbuste d'une hauteur inférieure à 2 mètres à l'âge adulte, doivent être plantés à une distance de 50 cm de la limite de propriété (terrain voisin)
- Arbre et arbuste d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété (clôture).
Ces règles ne s'appliquent pas aux plantes palissées :
 - s'il existe un mur de séparation mitoyen, chacun est libre d'y adosser un arbre en espalier ou une grimpante pourvu que ces derniers ne dépassent pas la crête du mur en question.
 - si le mur est privatif, seul le propriétaire peut planter en espalier...

Mesurer la distance :

Terrains nus

- La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre.
- La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre, jusqu'à la pointe.

En présence d'un mur

- Mur mitoyen, la distance est mesurée à partir du milieu du mur.
- Mur appartenant au voisin, distance à partir de la face du mur qui donne chez vous.
- Mur vous appartenant, distance à partir de la face du mur orienté vers le voisin.

Une haie mitoyenne

Il n'est pas rare que 2 maisons soient séparées par une haie plantée exactement à la limite des 2 propriétés.

Une telle haie est dite mitoyenne, et elle vous appartient seulement pour moitié ! Aussi, avant de la tailler, il vous faut disposer de l'accord du voisin et dans ce sens, mieux vaut un document écrit qu'un simple accord verbal... A noter, notamment si la haie est longue et haute (!) : la loi prévoit également un partage des frais.

Tailler racines et branches**Racines**

Le droit de recépage autorise le propriétaire d'un terrain à couper lui-même les racines des arbres du propriétaire voisin qui avancent sur son terrain. Ce droit est acquis même si les distances réglementaires de tailles sont respectées. Si vous êtes en pareille situation, prévenir votre voisin avant d'agir est préférable : la suppression d'une ou plusieurs racines peut provoquer le dépérissement du végétal concerné.

Branche

Le propriétaire d'un terrain n'a pas le droit de couper lui-même les branches des arbres du propriétaires voisins qui dépasseraient sur sa propriété. Pour cela, il a besoin de son accord. En revanche, il a le droit absolu d'exiger qu'elles soient coupées au niveau de la limite séparatrice... Et c'est alors à vous de vous mettre en règle.

LES PLANTATIONS LE LONG DES VOIES PUBLIQUES :

Elles dépendent des arrêtés communaux ou préfectoraux. L'entretien est à la charge du propriétaire riverain, dont la responsabilité est engagée en cas d'accident.

En bordure d'un chemin rural ou vicinal

La limitation peut être fixée par le Maire ou par les usages locaux. Si rien n'est prévu, vous êtes libre de planter en limite, à condition de respecter la visibilité et d'élaguer régulièrement les plantations. - article 18 du décret du 18 septembre 1969. **Article R161-22 du code rural** : Les plantations d'arbres et de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sans conditions de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage

prévues à l'article R.161- 24. Toutefois, dans un souci de sûreté et de commodité du passage, le maire peut, par arrêté, désigner les chemins communaux le long desquels les plantations devront être placées à des distances au plus égales à celles prévues pour les voies communales. **Article R161-23 du code rural** : Les plantations privées existant dans l'emprise du chemin peuvent être conservées lorsqu'elles ne troublent pas la sûreté ou la commodité du passage ; elles ne peuvent en aucun cas être renouvelées. Lorsque la viabilité du chemin rend nécessaire leur destruction, les propriétaires sont mis en demeure, par arrêté du maire, d'avoir à les enlever dans un délai déterminé. Si les plantations ont plus de trente ans d'âge, le droit des propriétaires se résout en une indemnité qui est réglée d'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation. **Article R161-24 du code rural** : Les branches et racines des arbres qui avancent sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, avec la diligence des propriétaires ou exploitants, dans des conditions qui sauvegardent la sûreté et la commodité du passage ainsi que la conservation du chemin. Les haies doivent être conduites à l'aplomb de la limite des chemins ruraux. Dans le cas où les propriétaires riverains négligeraient de se conformer à ces prescriptions, les travaux d'élagage peuvent être effectués d'office par la commune, à leurs frais, après une mise en demeure restée sans résultat.

Dans les virages.

Côté intérieur, les arbres plantés à moins de 4 m du bord ne doivent pas dépasser 3m de hauteur, sur une longueur de 30 m de chaque côté de la courbe. Article de référence sur les plantations art.671, s'il n'y a pas d'usages locaux.

Chemin départemental ou une voie communale

Un retrait minimum de 0.50m à partir de l'alignement.

Route nationale ou départementale distance imposées.

Sauf arrêté préfectoral ou règlement de voirie :
- 6 m pour les arbres
- 2 m pour les haies.

Terrain communal (non loué), cours d'eau (non navigable)

- aucune limitation de distance.

Cours d'eau navigable - du côté du chemin de halage : 9,75 m. - du côté du marchepied : 3,25 m.

Ligne de chemin de fer - 6 m pour les arbres - 2 m pour les haies.

A un carrefour

- Les arbres ne doivent pas dépasser la hauteur de 3 m dans un rayon de 50 m à partir du centre du carrefour.
- Les haies ne doivent pas dépasser la hauteur de 1 m par rapport au niveau de la chaussée et sur une longueur de 50 m à partir du centre du carrefour.

Dans un virage

- Les arbres à moins de 4 m du bord ne peuvent dépasser la hauteur de 3 m sur une longueur de 30 m des deux côtés de la courbe.

Servitude de visibilité Article L114-1 code de la voirie routière :

Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité. **Article L114-2 code de la voirie routière** : Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas : - L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement prévu à l'article L. 114-3 - L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement - Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes

Plantations d'arbres ou de haies vives en bordure de chemin rural Article D161-22 du code rural :

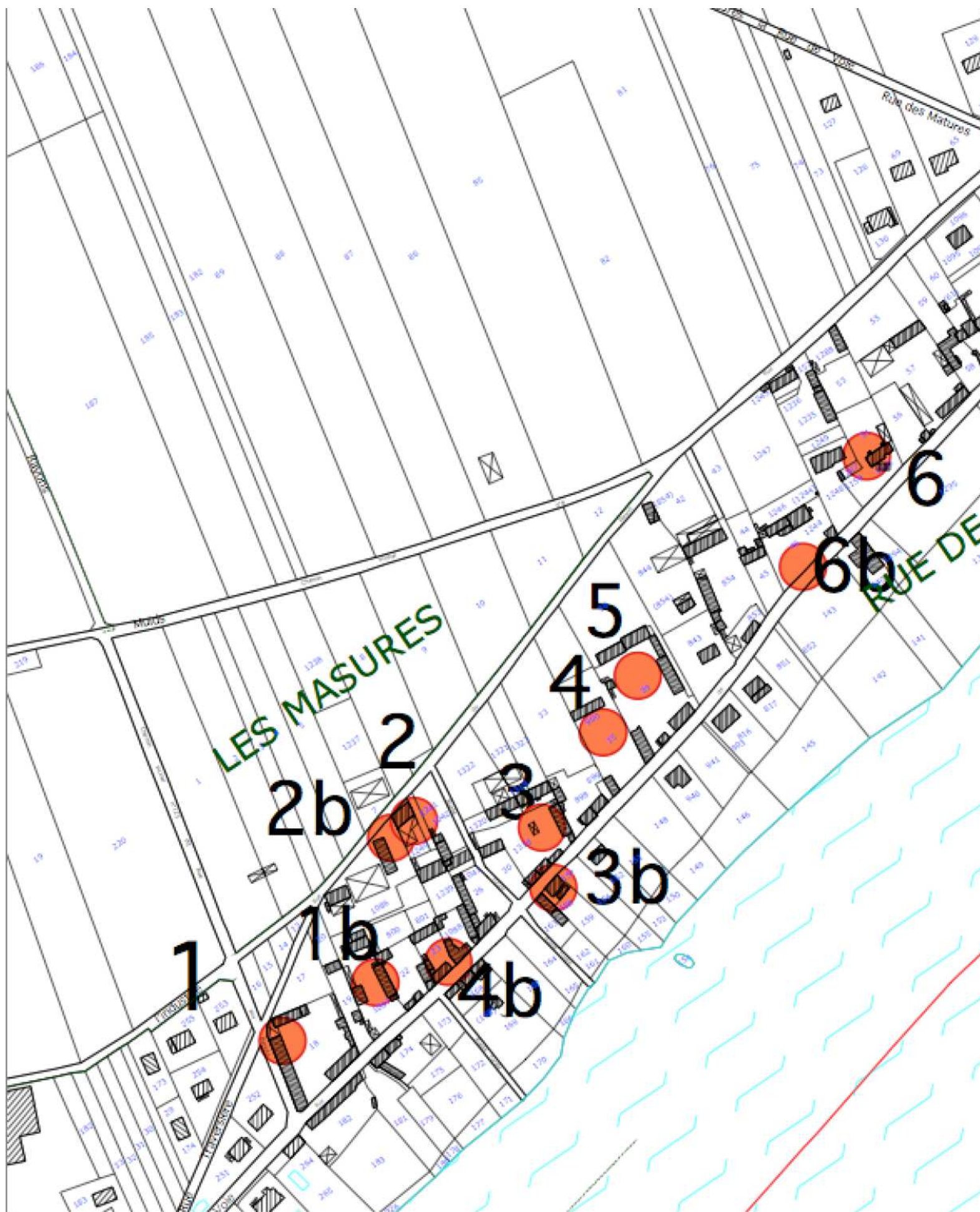
Les plantations d'arbres et de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sans conditions de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage prévues à l'article D. 161-24. Toutefois, dans un souci de sûreté et de commodité du passage, le maire peut, par arrêté, désigner les chemins de sa commune le long desquels les plantations devront être placées à des distances au plus égales à celles prévues pour les voies communales. **Article D161-23 du code rural** : Les plantations privées existant dans l'emprise du chemin peuvent être conservées lorsqu'elles ne troublent pas la sûreté ou la commodité du passage ; elles ne peuvent en aucun cas être renouvelées. Lorsque la viabilité du chemin rend nécessaire leur destruction, les propriétaires sont mis en demeure, par arrêté du maire, d'avoir à les enlever dans un délai déterminé. Si les plantations ont plus de trente ans d'âge, le droit des

propriétaires se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation. **Article D161-24 du code rural** : Les branches et racines des arbres qui avancent sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, à la diligence des propriétaires ou exploitants, dans des conditions qui sauvegardent la sûreté et la commodité du passage ainsi que la conservation du chemin. Les haies doivent être conduites à l'aplomb de la limite des chemins ruraux. Dans le cas où les propriétaires riverains négligeraient de se conformer à ces prescriptions, les travaux d'élagage peuvent être effectués d'office par la commune, à leurs frais, après une mise en demeure restée sans résultat.

En présence de ligne EDF

Prévoir large pour ne pas avoir de problème : Toute plantation doit être au minimum à 3 m d'un pylône ou d'une ligne électrique qui longe la voie publique si l'arbre ne dépasse pas 7 m. Au delà de cette taille, rajouter 1 m de retrait par mètre de hauteur d'arbre supplémentaire. Si la ligne est sur la voie publique, l'élagage est à votre charge. Si la ligne traverse votre propriété, c'est à EDF de l'effectuer à sa charge.

A2-ANNEXES : Éléments à préserver au titre du L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme



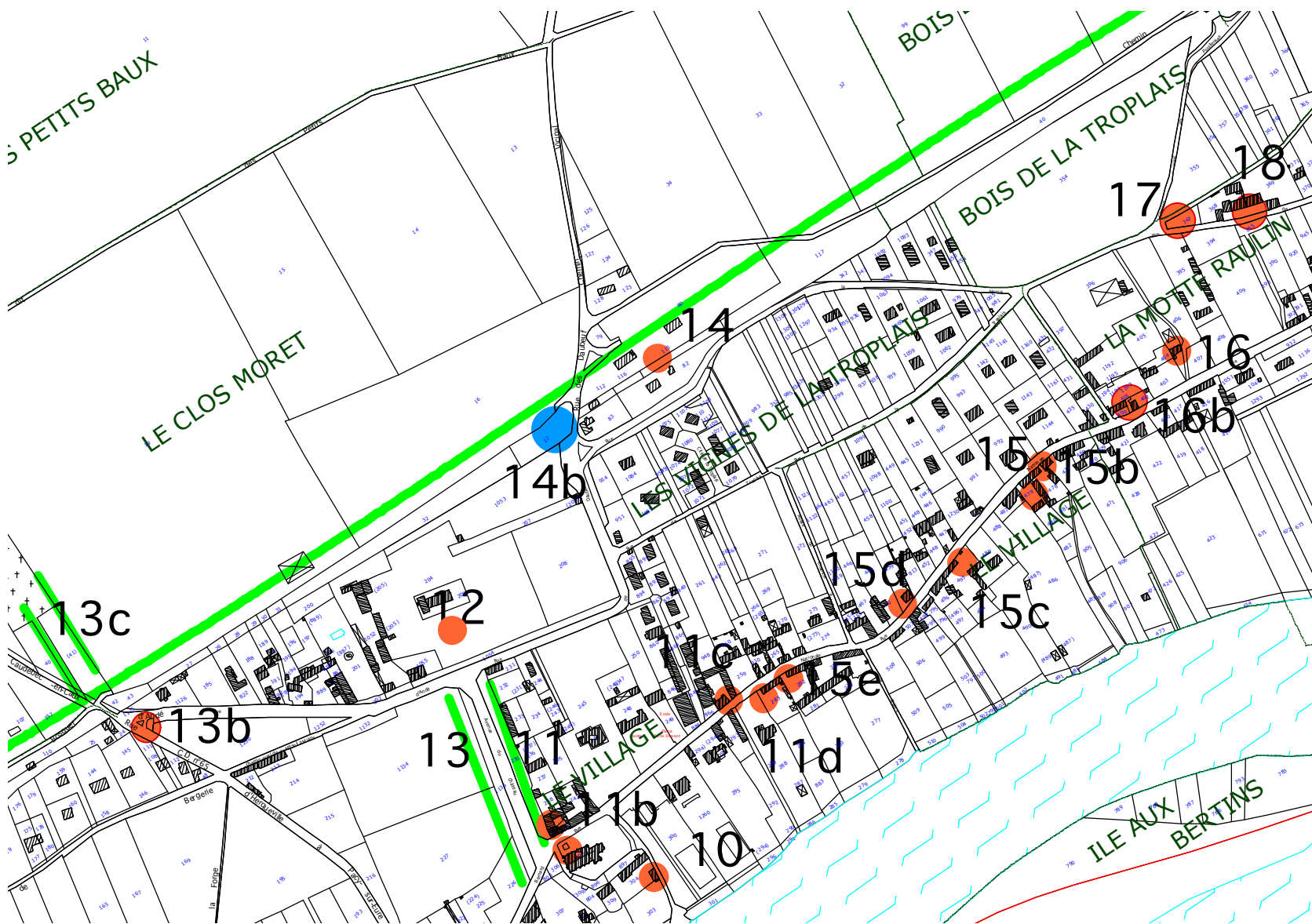
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	<u>OBJET DE LA PRESERVATION</u>
1	58 rue de Voie Parcelle 18 Section F1		Totalité des murs en moellons de pierres et appareillage de briques uniquement sur le bâtiment principal, les annexes ne sont pas concerné par la préservation
1B	54 rue de Voie Parcelle 1087 Section F1		Bâtiment principal en totalité et murs en appareillage de brique et moellons des dépendances
2	Parcelle 1240 Section F1		Préservation façades sur rue, aucun percement autorisé hormis le remplacement de la porte en bois par une baie vitrée ouvrante ou non. Les seuls percements autorisés se feront sur le côté donnant sur la seine avec linteau et jambage en brique rouge.
2B	43 rue du Mesnil Parcelle 1352 Section F1		Préservation du portail
3	40 rue de Voie Parcelle 1318 Section F1		Préservation du portail, pilier, totalité des murs en moellons de pierres, brique et colombages.

3B	45 rue de Voie Parcelle 157 Section F1		Préservation façade et pignon en moellon et brique , aucun percement autorisé sur la rue, ni sur pignon, hormis le remplacement de la porte en bois par une baie vitrée ouvrante ou non. Les seuls percements autorisés se feront sur le côté donnant sur la seine avec linteau et jambage en brique rouge.
4	34 rue de Voie Parcelle 900 Section F1		Totalité des murs en moellons de pierres et appareillage de briques
4B	50 rue de Voie Parcelle 23 Section F1		Préservation du portail
5	32 rue de Voie Parcelle 39 Section F1		Totalité des murs en moellons de pierres et appareillage de briques donnant sur rue et pignon en colombages.
6	16 rue de Voie Parcelle 1286 Section F1		Préservation totalité des façades de la propriété, toiture, et muret de clôture en silex et piliers des portails.
6B	20 rue de Voie Parcelle 1377 Section F1		Préservation totalité des façades de la propriété, toiture, et mur de clôture, grillage, piliers des portails et portail.



7	1 rue de Voie Parcelle 128 Section F1		Préservation façade et pignon en moellon et brique aucun percement autorisé sur la rue, ni sur pignon, hormis le remplacement de la porte en bois par une baie vitrée ouvrante ou non. Les seuls percements autorisés se feront sur le côté donnant sur la seine avec linteau et jambage en brique rouge.
8	32 rue Tristan Bernard Parcelle 1379 Section F1 Le petit château Rue Tristan Bernard		Bâtiment principal en totalité et murs en appareillage de brique et moellons des dépendances
8B	34 rue Tristan Bernard Parcelle 1359 Section F1		Préservation totalité des façades de la propriété, toiture et arbres de hautes tiges, clôture et bois et bâtiments annexes.
8C	34 rue Tristan Bernard Parcelle 72 Section F1		Préservation du portail (côté rue du Mesnil)
9	18 rue Tristan Bernard Parcelle 850 Section F2		Totalité de la chaumière pignon en moellons, couverture en chaume.

9B	12 rue Tristan Bernard Parcelle 1427 Section F2		Préservation façade sur rue en brique avec publicité peinte sur linteau bois et pilier circulaire du portail.
9C	5 rue Tristan Bernard Parcelle 315 Section F2		Préservation pilier circulaire, plus mur de clôture en moellons. Façades en moellons et appareillages de briques

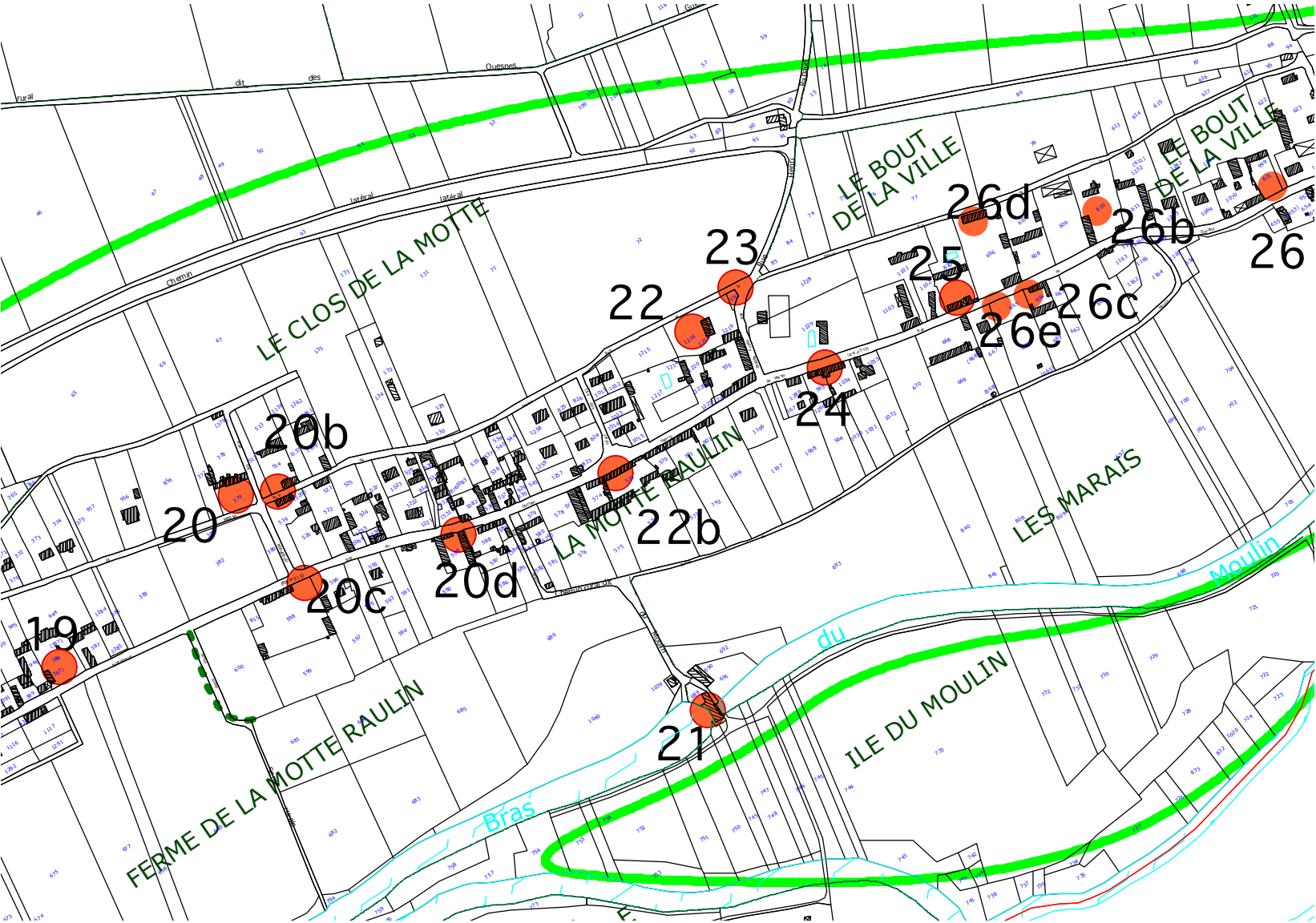


10	rue nationale Parcelle 304 Section F2		Préservation bâtiment annexe avec four à pain.
11	1 rue nationale 2 rue du Château Parcelle 240-238 Section F2		Totalité de la façade sur rue préservation des moellons et des appareillages de briques.
11B	Parcelle 305 Section F2		CROIX DU CIMETIERE
11C	13 rue nationale Parcelle 948 Section F2		Préservation du portail
11D	16 rue nationale Parcelle 283 Section F2		Préservation du portail

12	2 rue d'Andé Parcelle 1364-204-1366-1367-1365-208-207-2051053 Section F2		Préservation totalité de la propriété, bâtie et paysagé, des murs de clôture en pierre et appareillage de brique, des piliers du portail principal.
13	Avenue du château du Château Parcelle 2 30-1431 Section F2		Préservation alignement d'arbres de hautes tiges et esplanade de l'avenue du château.
13B	Rue d'Andé		CALVAIRE de la Troplée
13C	Parcelle 41 Section G		Préservation alignement de tilleuls du cimetière
14	Parcelle 139 Section C		GARE, préservation dans sa totalité bâtie et bâtiment annexe

14B	Rue de Daubeuf Parcelle 48-49 Section G		Préservation ouvrage collecte eaux pluviales
15	36 rue nationale Parcelle 479 Section F3		Préservation totalité des façades de la propriété, toiture et arbres de hautes tiges, du bâtiment principal et des bâtiments annexes.
15B	38 rue nationale Parcelle 478 Section F3		Préservation du portail
15C	30 rue nationale Parcelle 495 Section F3		Préservation Portail, piliers et murs de clôture en briques Maison
15D	35 rue nationale Parcelle 459 Section F3		Préservation du Portail, murs de clôture sous bassement silex et barreaudage en grille

15E	18 rue nationale Parcelle 282 Section F2		Préservation Piliers et murs de clôture en moellons de pierre et sous bassement silex
16	rue nationale Parcelle 406 Section F3		Préservation façade et pignon en moellon et brique , aucun percement autorisé sur la rue, hormis le remplacement de la porte en bois par une baie vitrée ouvrante ou non. Les seuls percements autorisés se feront sur les façades non visibles de la rue.
16B	59 rue nationale Parcelle 401 Section F3		Préservation du portail
17	rue de la Messe		Calvaire de la Motte . Préservation des 4 tilleuls et du calvaire
18	37 Rue de la Messe Parcelle 308 Section F3		Préservation de l'ensemble de façade sur rue en appareillage de briques et de pierres. Et portail et muret clôture avec barreaudage en grille.



19	79 rue nationale Parcelle 1375 Section F3		Préservation totalité de la propriété bâti, pilier, murs de clôture.
20	63 rue de la Messe Parcelle 1384 Section F3		Préservation façade et pignon en moellon et brique , aucun percement autorisé sur la rue, hormis le remplacement de la porte en bois par une baie vitrée ouvrante ou non. Les seuls percements autorisés se feront sur les façades non visibles de la rue.

20B	65 Rue de la Messe Parcelle 514 Section F4		Préservation portail et piliers en brique
20C	2 Rue docteur Martel Parcelle 598 Section F4		Préservation PILIERS, portillons dans mur de clôture, arbres de hautes tiges, et mur de clôture et de bâtiment donnant sur rue en moellons et appareillage de briques.
20D	12 Rue docteur Martel Parcelle 589 Section F4		Totalité propriété bâtie, puits et arbre haute tige dans le fond de jardin.
21	MOULIN Parcelle 689 Section F6		Totalité du moulin et propriété paysagée.
22	3 Rue Rabaud Parcelle 1218-1216-1219 Section F4		FIEF de la villette, préservation totalité de la propriété bâti, mur de clôture en brique, moellon et bauge.. et arbres de hautes tiges.

23	Rue de la Messe Parcelle 556 Section F4		CALVAIRE du Déluge
24	40 Rue docteur Martel Parcelle 1034 Section F4		Préservation du portail, piliers et mur pignons en colombage.
25	51 Rue docteur Martel Parcelle 820 Section F5		Préservation des murs de clôture en moellons et des bâtiments donnant sur rue avec porche en bois.
26	73 Rue docteur Martel Parcelle 621 Section F5		Préservation PORTAIL, piliers en briques, murs de clôture brique et moellons.
26B	61 Rue docteur Martel Parcelle 610 Section F5		Préservation de la maison d'habitation appareillage de brique rouge, jaune et silex.

26C	54 Rue docteur Martel Parcelle 664 Section F5		Préservation portail et piliers.
26D	53 Rue docteur Martel Parcelle 606 Section F5		Préservation totalité de la propriété bâti, murs de clôture et deux tilleuls à l'entrée du porche
26E	Rue docteur Martel Parcelle 1408 Section F5		Portail et piliers et murs de clôture en moellon de pierre et de briques..

Sur l'ensemble de ces murs sont interdits :

- Les enduits et peintures qui viendraient masquer la brique rouge, les moellons, les silex
- Les enduits ciment sur les murs en terre, sont seulement autorisés les enduits à base de chaux et de teinte naturelle (teinte du sable à lapin composant l'enduit)
- Les appareillages de briques autres que des teintes rouges, seules sont autorisées les briques à l'identique de celles du mur existant.
- Les percements ne reprenant pas les caractéristiques du bâti support du projet.
- La réouverture de fenêtres murées est autorisée à la condition de conserver les jambages et linteaux existants.

Pour les éléments paysagés figurant au plan de zonage et identifiés au titre du L151-23 du code l'urbanisme :

- Le comblement des mares est interdit.
- **Tout arrachage de haies et abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable**

A3-ANNEXES : Éléments recensés et pouvant changer de destination au titre du L 151-12 du Code de l'Urbanisme

Le château et ses annexes localisés au : 2 rue d'Andé

Référence cadastrale :

- Section F2
- Parcelles 1364-204-1366-1367-1365-208-207-2051053

Le Moulin localisé : chemin du Moulin

Référence cadastrale :

- Section F6
- Parcelle 689

Ancienne Maison Garde Barrière localisés au : 15 rue Rabaud

Référence cadastrale :

- Section C
- Parcelles 8-61

Ancienne Maison Garde Barrière localisés au : 5 rue de l'Abreuvoir

Référence cadastrale :

- Section C
- Parcelle 120