

Commune de Saint Vincent des Bois

Seul le règlement a subi des modifications. Pages modifiées dans le règlement :

Zone UA : page UA3

Zone UB : page UB3

Zone UC : page UC3

Zone AUa/AUb : page AUa/AUb 3

Annexes documentaires :

2.0A2 : page annexe 3



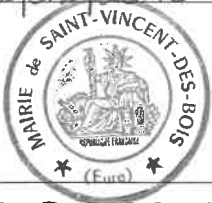
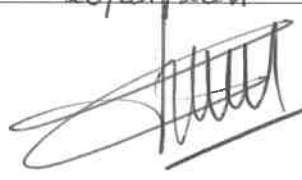
6/20/01/2011

[Handwritten signature]

DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de **ST VINCENT-DES-BOIS** (27950)

Règlement

	Projet de P.L.U. arrêté en Conseil Municipal le	P.L.U. approuvé en Conseil Municipal le
Date	Modification Simplifiée 02/12/2010	Modification Simplifiée 20/01/2011
Cachet / Signature		
PLAN LOCAL D'URBANISME		
Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Hubert Lefrançois		
128 avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY Tél. : 02 32 31 62 00 Fax. : 02 32 31 64 23 e-mail : urbanisme@wanadoo.fr		

2.0

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en 3 Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
 - TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
 - CHAPITRE 1 : ZONE UA
 - CHAPITRE 2 : ZONE UB
 - CHAPITRE 3 : ZONE UC
 - CHAPITRE 4 : ZONE AU
 - CHAPITRE 5 : ZONE AUa/AUb
 - TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles
 - CHAPITRE 1 : ZONE A
 - CHAPITRE 2 : ZONE N
-
- Annexe 2.0A1 : Cahier des Servitudes Paysagères
 - Annexe 2.0A2 : Annexes documentaires
 - Annexe 2.0A3 : Cahier des Murs de clôtures et Façades à préserver
 - Annexe 2.0A4 : Cahier des Mares à préserver

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 GÉNÉRALES



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 ST VINCENT-DES-BOIS, Département de l'EURE, code INSEE : 612.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3.0 et 3.1 ;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

2.1.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R 111.2, R 111.3.1, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

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

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

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

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

- 3.1.6 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux collectifs.
- 3.1.7 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.
 - L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.
- 3.1.8 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Équipement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et également de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**4.1 - Plan de zonage :**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur un plan de zonage (document 2.1 au 1:5000).

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés, les murs et façades en appareillage de pierres locales à préserver, 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. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est inscrit dans la légende avec la définition des opérations et actions à engager.
- les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds.
- les murs et façades en appareillage de pierres locales à préserver sont repérés au plan par un trait continu.

4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui leur correspondent.

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

Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisations particulières

Conditions de l'occupation du sol :

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

Possibilités maximales d'occupation du sol :

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

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



ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

- 5.1 - Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zone doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes (Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lorsqu'une construction répond à la définition de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement de C.O.S., si une limite de C.O.S. a été fixée, peut être appliqué.

ARTICLE 6 - RAPPEL DE PROCÉDURES

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





14 MARS 2011

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA regroupe l'ensemble des espaces urbanisés centraux à caractère ancien. il s'agit d'une zone mixte comportant des habitations, quelques activités non nuisantes ainsi que des équipements.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes, l'implantation de mobilhomes ou l'entreposage à l'air libre de véhicules non roulants.
- 1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.6 - Les exhaussements et affouillements de sols, exceptés ceux répondant aux dispositions de l'article UA11.1.3 ou de l'article UA2.1.2.
- 1.7 - Les bâtiments à usage d'activités polluantes ou nuisantes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures et façades repérés au plan de zonage 2.1 et en annexe du règlement 2.0A3.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UA3 à UA10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article UA11, premier alinéa, reste opposable.



- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UA6, UA7, UA8, UA9, UA10 et UA12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article UA11.1 reste opposable.
- 2.2.3 - Les annexes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² de S.H.O.B. sont exemptés des articles UA7 et UA8.
- 2.2.4 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (confert annexe 4.1).
- 2.2.5 - Toute construction, sous réserve du paysagement et de la constitution de haies végétales champêtres diversifiées en limites séparatives avec des terres agricoles (parcelles classées en zone A), telles qu'énoncées dans l'article 13.2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres

Seuls les accès desservant une seule habitation peuvent avoir une desserte inférieure à 8 mètres.

- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées**

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- en limite de l'emprise de la voie publique ou privée
- en recul par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- en limite séparative : Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions ainsi que les annexes, garages, abris de jardin, peuvent être implantées en limite séparative de parcelle.
- ou en retrait par rapport à la limite séparative avec une distance minimale comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieure à 1,20 mètres par rapport à la limite séparative (confert schéma en annexe 2.OA2).
- ou, dans le cas d'une extension nouvelle de construction existante située à moins de $d=h/2$, selon un recul minimal équivalent à celui de la construction principale par rapport aux limites séparatives.

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

- Sans prescription particulière -



ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 - L'emprise au sol des constructions nouvelles de tout usage, excepté celui d'équipement, ne peut excéder 25% de la surface non bâtie de la propriété, et 50% de la superficie totale de la propriété.
- 9.2 - L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'équipement ne peut excéder 40% de la surface non bâtie de la propriété, et 70% de la superficie totale de la propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - Constructions nouvelles et extensions :
La hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à trois niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).
- 10.2 - Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à cette cote :
La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article UA11 sont respectées.
- 10.3 - Annexes à l'habitation :
La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. devra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

- 11.1 - Intégration de la construction dans le paysage :
- 11.1.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- 11.1.2 - 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 (article L421.2 du Code l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie à l'article R421-2 (A-6ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.
- 11.1.3 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme).

- 11.1.4 - Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5 - Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades situées sur la voie de desserte.
- 11.1.6 - Les rampes d'accès nécessaires à la desserte de garages en sous-sol sont interdites. Les caves et sous-sols enterrés sont autorisés.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de plus de 20 m² de S.H.O.B. :
 - Les revêtements doivent être réalisés à partir :
 - d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
 - d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée de teintes RAL n°1013-1014-1015
 - de matériaux verriers
 - d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés ou peints
 - de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
 - ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article UA11.1.1.
- Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. :

Les matériaux de construction des bâtiments de moins de 20 m² de S.H.O.B. seront en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Cas particuliers :
 - Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, seront entièrement constituées de produits verriers.
 - Les éléments de façades et de clôtures repérés au plan de zonage 2.1 ne pourront être modifiés. Ils seront reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.
 - Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées sur des propriétés situées en limite avec des terres agricoles, le ou les pignons de la construction nouvelle orientés vers cette limite devront être revêtus sur leur pointe d'un essentage de bois, de brique ou d'ardoises, ou devront comporter au moins une baie.

11.2.2 - Toitures :

- Toitures des constructions nouvelles et extensions (confert annexe 2.0A2) :
 - Forme : - à une ou plusieurs pentes, sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°

- ou en terrasse si celle-ci est végétalisée, et sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6 mètres.
- ou en terrasse si celle-ci est accessible, et sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6 mètres.
- ou en terrasse de raccordement entre deux bâtiments, non accessible et non végétalisée, que dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,50 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.
- ou de forme libre, sous réserve que l'article UA11.1.1 soit respecté.

□ Matériaux des toitures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de S.H.O.B. :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré),
- ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus,
- en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction.

• Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les toitures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) seront de forme libre, mais cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures , murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

• Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée :

- Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 m), doublées ou non, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le Tuja ou le Leylandi est interdit.
- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres en appareillage de pierres locales de mise en œuvre et d'aspect identiques à ceux repérés au plan de zonage 2.1 (confert annexe 2.OA3).
- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
- Clôtures composées d'un soubassement minéral en appareillage de pierres locales ou enduit d'une hauteur maximale de 50 cm, surmonté ou non de lices ou claustras de bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, et doublées ou non d'une haie végétale champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres.

• Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite séparative :

- Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 m), doublées ou non, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.

- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres en appareillage de pierres locales de mise en œuvre et d'aspect identiques à ceux repérés au plan de zonage 2.1.
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.
 - Clôtures en maçonnerie enduites d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Teinte RAL 1013-1014-1015, ou teinte identique à celle de la construction principale ou des murs de clôtures mitoyens.
- Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués non enduits entre poteaux de béton non enduits sont interdites.

- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte respecteront les dispositions suivantes (confert schéma en annexe 2.OA2) :
 - Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
 - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
 - Piliers en brique de terre cuite rouge non flammée, en appareillage de pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.
 - Teintes utilisées pour le portail : RAL7032-7033-7034-7003-6019 ou RAL 1013-1014-1015 ou teinte identique aux menuiseries de la construction principale de la propriété.
- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution seront encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

Cas particuliers :

- Clôtures en appareillage de pierres locales :

Les clôtures en appareillage de pierres locales repérées au plan de zonage et en annexe 2.OA3 ne pourront être modifiées. Elles seront reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

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

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations individuelles :
 - 2 places minimum par logement
- en habitations collectives :
 - 2 places minimum par logement
- en activités économiques :
 - 1 place par emploi
 - un nombre suffisant de places pour le stationnement des véhicules de l'entreprise

- un nombre suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
- un nombre suffisant pour les potentiels visiteurs
- *en équipements :*
 - 1 place par emploi
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.
- *en activités hôtelières autorisées :*
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant
 - nombre de places suffisant pour les livraisons

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

- ☐ Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne pourra être inférieure à 60% de la surface non bâtie de la propriété.
- ☐ Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10 % de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2 - Composition des espaces verts :

1. couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
2. arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3. arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts,
4. haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UA11.1.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confert annexe 2.OA1).

Pour toute construction nouvelle, les parcelles situées en limite avec des terres agricoles (parcelles classées en zone A) devront comporter une haie paysagère champêtre diversifiée.

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

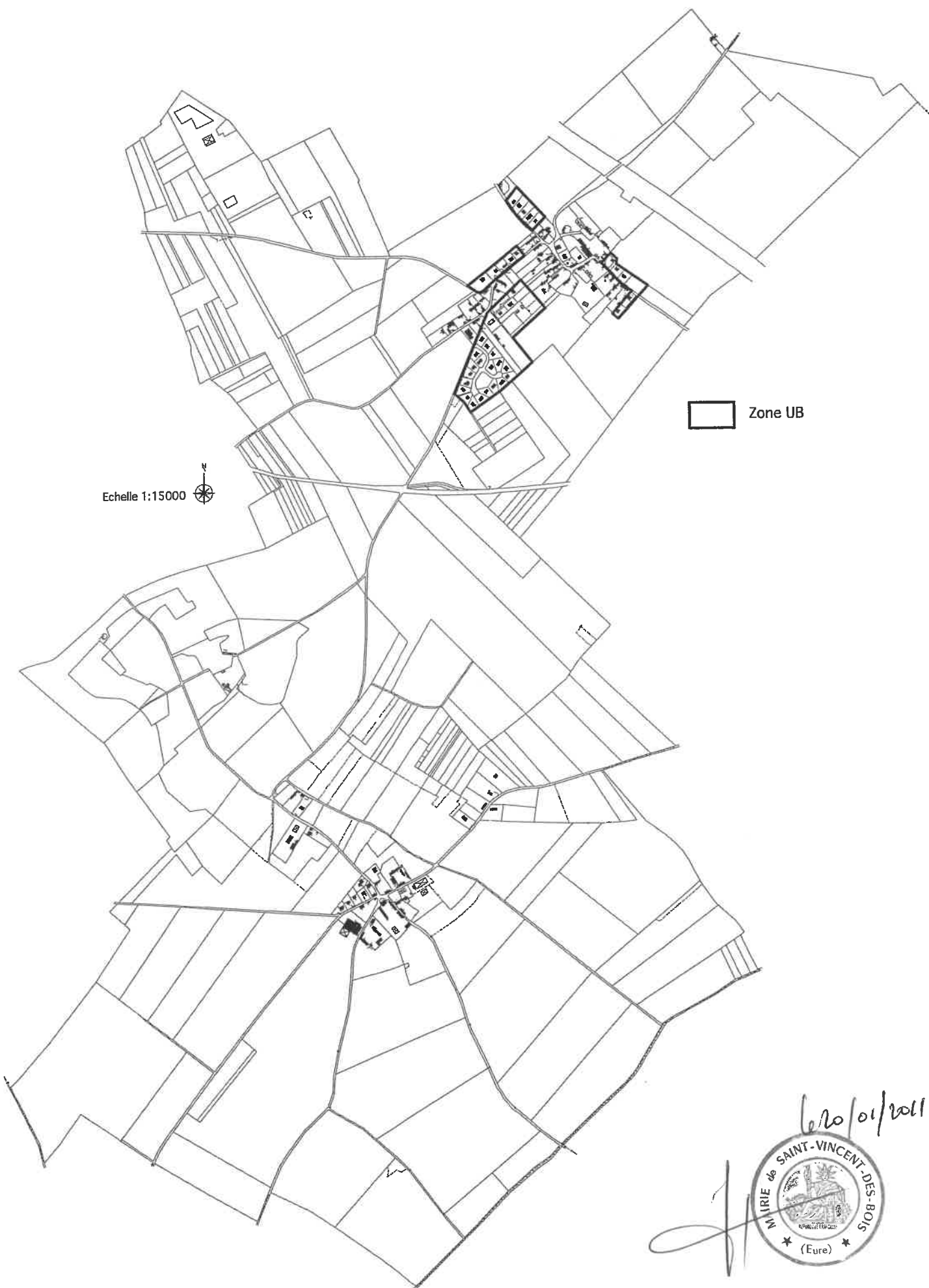
Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.



CHAPITRE 2

ZONE UB





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB regroupe l'ensemble des constructions récentes à usage d'habitation situées en périphérie du centre. Elle peut également comprendre quelques activités non nuisantes ainsi que des équipements.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes, l'implantation de mobilhomes ou l'entreposage à l'air libre de véhicules non roulants.
- 1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.6 - Les exhaussements et affouillements de sols, exceptés ceux répondant aux dispositions de l'article UB11.1.3 ou de l'article UB2.1.2.
- 1.7 - Les bâtiments à usage d'activités polluantes ou nuisantes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures et façades repérés au plan de zonage 2.1 et en annexe du règlement 2.OA3.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UB3 à UB10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article UB11, premier alinéa, reste opposable.
- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UB6, UB7, UB8, UB9, UB10 et UB12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article UB11.1 reste opposable.



- 2.2.3 - Les annexes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² de S.H.O.B. sont exemptés des articles UB7 et UB8.
- 2.2.4 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (confert annexe 4.1).
- 2.2.5 - Toute construction, sous réserve du paysagement et de la constitution de haies végétales champêtres diversifiées en limites séparatives avec des terres agricoles (parcelles classées en zone A), telles qu'énoncées dans l'article 13.2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres

Seuls les accès desservant une seule habitation peuvent avoir une desserte inférieure à 8 mètres.

- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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



ARTICLE UB 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées (confert annexe 2.OA2) :

- en limite de l'emprise de la voie publique ou privée
- en recul selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite d'emprise de la voie qui en est la plus rapprochée au moins égale à 5 mètres.
- ou, dans le cas d'une extension nouvelle de construction existante située à moins de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie, selon un recul minimal équivalent à celui de la construction existante.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées (confert annexe 2.OA2) :

- en limite séparative : Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions ainsi que les annexes, garages, abris de jardin, peuvent être implantées en limite séparative de parcelle.
- ou en retrait par rapport à la limite séparative avec une distance minimale comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieure à 1,20 mètres par rapport à la limite séparative (confert schéma en annexe 2.OA2)
- ou, dans le cas d'une extension nouvelle de construction existante située à moins de $d=h/2$, selon un recul minimal équivalent à celui de la construction principale par rapport aux limites séparatives.

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

- Sans prescription particulière -

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 25% de la surface non bâtie de la propriété, et 60% de la superficie totale de la propriété.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Constructions nouvelles et extensions :**

La hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à trois niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).

10.2 - Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à cette cote :

La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article UB11 sont respectées.

10.3 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. devra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES**11.1 - Intégration de la construction dans le paysage :**

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

11.1.2 - 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 (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie à l'article R421-2 (A-6ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

11.1.3 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme).

11.1.4 - Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5 - Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades situées sur la voie de desserte.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :**11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :**

- Constructions nouvelles de plus de 20 m² de S.H.O.B. :

□ Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée de teintes RAL n°1013-1014-1015

- de parpaings d'aggloméré de ciment (si vêtus d'une couche de finition)
- de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtues d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés ou peints
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article UB11.1.1.

• Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. :

Les matériaux des constructions de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. seront en harmonie avec ceux de la construction principale.

• Cas particuliers :

- Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, seront entièrement constituées de produits verriers.
- Les éléments de façades repérés au plan de zonage 2.1 ne pourront être modifiés. Ils seront reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.
- Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées sur des propriétés situées en limite avec des terres agricoles, le ou les pignons de la construction nouvelle orientés vers cette limite devront être revêtus sur leur pointe d'un essentage de bois, de brique ou d'ardoises, ou devront comporter au moins une baie.

11.2.2 - Toitures :

• Toitures des constructions nouvelles et extensions (confert annexe 2.0A2) :

- Forme :
 - à une ou plusieurs pentes, sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°,
 - ou en terrasse si celle-ci est végétalisée, et sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6 mètres,
 - ou en terrasse si celle-ci est accessible, et sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6 mètres,
 - ou en terrasse de raccordement entre deux bâtiments, non accessible et non végétalisée, que dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,50 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial,
 - ou de forme libre, sous réserve que l'article UB11.1.1 soit respecté.
- Matériaux des toitures à deux ou quatre pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de S.H.O.B. :
 - en ardoises naturelles,
 - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré),
 - en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21

tuiles au mètre carré),

- ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus,

- en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction.

- Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les toitures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) seront de forme libre, mais cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures , murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée :

- Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 m), doublées ou non, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le Tuja ou le Leylandi est interdit.

- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.

- Clôtures composées d'un soubassement minéral en appareillage de pierres locales ou enduit d'une hauteur maximale de 50 cm, surmonté ou non de lices ou claustras de bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, et doublées ou non d'une haie végétale champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite séparative :

- Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 m), doublées ou non, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.

- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.

- Clôtures en maçonnerie enduites d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Teinte RAL 1013-1014-1015, ou teinte identique à celle de la construction principale ou des murs de clôtures mitoyens.

Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués non enduits entre poteaux de béton non enduits sont interdites.

- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte respecteront les dispositions suivantes (confert schéma en annexe 2.0A2) :

- Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

- Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).

- Piliers en brique de terre suite rouge non flammée, en appareillage de pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.

- Teintes utilisées : RAL7032-7033-7034-7003-6019 ou RAL 1013-1014-1015 ou teinte identique aux menuiseries de la construction principale de la propriété.

- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution seront encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

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

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- *en habitations individuelles* :
 - 2 places minimum par logement
- *en habitations collectives* :
 - 2 places minimum par logement
- *en activités économiques* :
 - 1 place par emploi
 - un nombre suffisant de places pour le stationnement des véhicules de l'entreprise
 - un nombre suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
- *en équipements* :
 - 1 place par emploi
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.
- *en activités hôtelières autorisées* :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant
 - nombre de places suffisant pour les livraisons

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60 % de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10 % de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2 - Composition des espaces verts :

1. couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),

2. arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3. arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts,
4. haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UB11.1.

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

Pour toute construction nouvelle, les parcelles situées en limite avec des terres agricoles (parcelles classées en zone A) devront comporter une haie paysagère champêtre diversifiée.

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UB11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

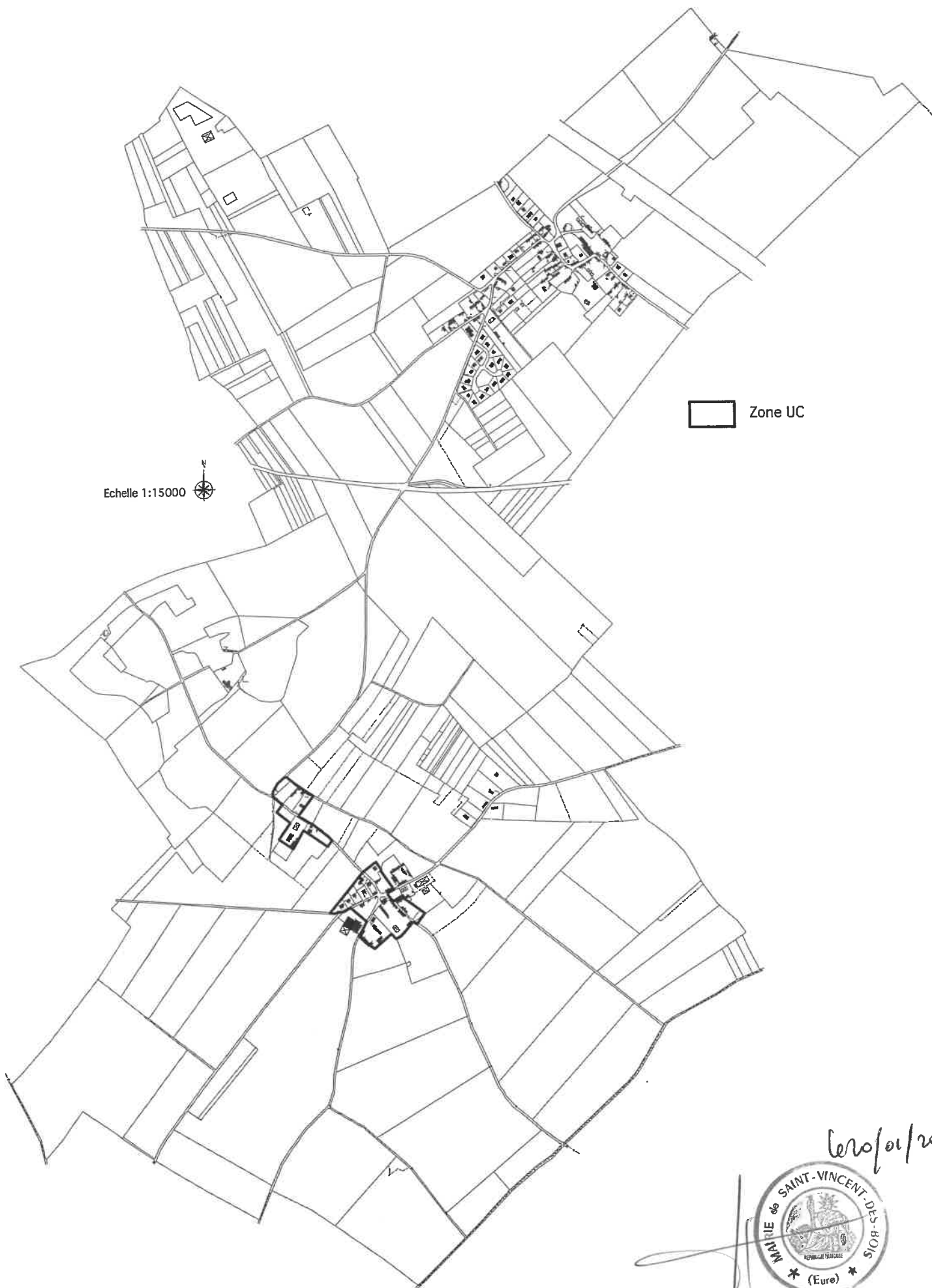
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 3

ZONE UC





Zone UC

Echelle 1:15000



60/01/2011

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone UC regroupe les constructions excentrées constituées en hameau (Les Robinières, Le Boisset-Hennequin). Elles ont pour vocation l'habitat. Certaines parcelles sont d'anciens corps de ferme reconvertis en logements.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobilhomes.
- 1.5 - Le stationnement de caravanes, l'implantation de mobilhomes ou l'entreposage à l'air libre de véhicules non roulants.
- 1.6 - Les exhaussements et affouillements de sols, exceptés ceux répondant aux dispositions de l'article UC11.1.3 ou de l'article UC2.1.2.
- 1.7 - Toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, exceptées celles mentionnées en UC2.2.
- 1.8 - Toute occupation ou installation portant atteinte aux mares repérées, en annexe du règlement 2.0A3 ainsi que sur le plan de zonage 2.1, comme éléments à préserver au titre de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme est interdite.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UC3 à UC10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article UC11, premier alinéa, reste opposable.

- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UC6, UC7, UC8, UC9, UC10 et UC12 pourront ne pas être appliqués si les

dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article UC11.1 reste opposable.

2.2.3 - Les annexes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² de S.H.O.B. sont exemptés des articles UC7 et UC8.

2.2.4 - Toute construction, sous réserve du paysagement et de la constitution de haies végétales champêtres diversifiées en limites séparatives avec des terres agricoles (parcelles classées en zone A), telles qu'énoncées dans l'article 13.2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres

Seuls les accès desservant une seule habitation peuvent avoir une desserte inférieure à 8 mètres.

- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- en limite de l'emprise de la voie publique ou privée
- en recul par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées (confert annexe 2.OA2) :

- en limite séparative : Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions ainsi que les annexes, garages, abris de jardin, peuvent être implantées en limite séparative de parcelle.
- ou en retrait par rapport à la limite séparative avec une distance minimale comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieure à 1,20 mètres par rapport à la limite séparative (confert schéma en annexe 2.OA2),
- ou, dans le cas d'une extension nouvelle de construction existante située à moins de $d=h/2$, selon un recul minimal équivalent à celui de la construction principale par rapport aux limites séparatives.

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

- Sans prescription particulière -

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20% de la surface non bâtie de la propriété, et 50% de la superficie totale de la propriété.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Constructions nouvelles et extensions :**

La hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à trois niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).

10.2 - Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à cette cote :

La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article UC11 sont respectées.

10.3 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. devra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le paysage :

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

11.1.2 - 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 (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie à l'article R421-2 (A-6ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

11.1.3 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme).

11.1.4 - Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5 - Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades situées sur la voie de desserte.

11.1.6 - Les rampes d'accès à des sous-sols ou garages en sous-sol devront être réalisées de manière à ce que leur utilisation ne soit pas source de problèmes liés à leur configuration.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de plus de 20 m² de S.H.O.B. :
 - Les revêtements doivent être réalisés à partir :
 - d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
 - d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée de teintes RAL n°1013-1014-1015
 - de matériaux verriers
 - de bois
 - d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés ou peints
 - de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
 - ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article UC11.1.1.
- Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. :

Les matériaux des constructions de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. seront en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Cas particuliers :
 - Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, seront entièrement constituées de produits verriers.
 - Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées sur des propriétés situées en limite avec des terres agricoles, le ou les pignons de la construction nouvelle orientés vers cette limite devront être revêtus sur leur pointe d'un essentage de bois, de brique ou d'ardoises, ou devront comporter au moins une baie.

11.2.2 - Toitures :

- Toitures des constructions nouvelles et extensions (confert annexe 2.0A2) :
 - Forme :
 - à une ou plusieurs pentes, sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°,
 - ou en terrasse si celle-ci est végétalisée, et sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 4 mètres,
 - ou en terrasse si celle-ci est accessible, et sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 4 mètres,
 - ou en terrasse de raccordement entre deux bâtiments, non accessible et non végétalisée, que dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,50 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial,
 - ou de forme libre, sous réserve que l'article UC11.1.1 soit respecté.

□ Matériaux des toitures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de S.H.O.B. :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
- ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
- en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction.

• Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les toitures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) seront de forme libre, mais cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures , murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

• Matériaux des nouvelles clôtures autorisées implantées en limite de desserte publique ou privée :

- Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 m), doublées ou non, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le Tuja ou le Leylandi est interdit.
- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres en appareillage de pierres locales de mise en œuvre et d'aspect identiques à ceux repérés au plan de zonage 2.1 (confert annexe 2.0A3),
- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales,
- Clôtures composées d'un soubassement minéral en appareillage de pierres locales ou enduit d'une hauteur maximale de 50 cm, surmonté ou non de lices ou claustras de bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, et doublées ou non d'une haie végétale champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres.

• Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite séparative :

- Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 m), doublées ou non, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le Tuja ou le Leylandi est interdit.
- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.

• Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte respecteront les dispositions suivantes (confert schéma en annexe 2.0A2) :

- Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
- Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
- Piliers en brique de terre suite rouge non flammée, en appareillage de pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété.



ou des murs de clôtures mitoyens.

- Teintes utilisées : RAL7032-7033-7034-7003-6019 ou RAL 1013-1014-1015 ou teinte identique aux menuiseries de la construction principale de la propriété.

- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution seront encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

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

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations individuelles :
 - 2 places minimum par logement
- en habitations collectives :
 - 2 places minimum 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 UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60 % de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10 % de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2 - Composition des espaces verts :

1. couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
2. arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3. arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts,
4. haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UC11.1.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confert annexe 2.OA1).

Pour toute construction nouvelle, les parcelles situées en limite avec des terres agricoles (parcelles classées en zone A) devront comporter une haie paysagère champêtre diversifiée.

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UC11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

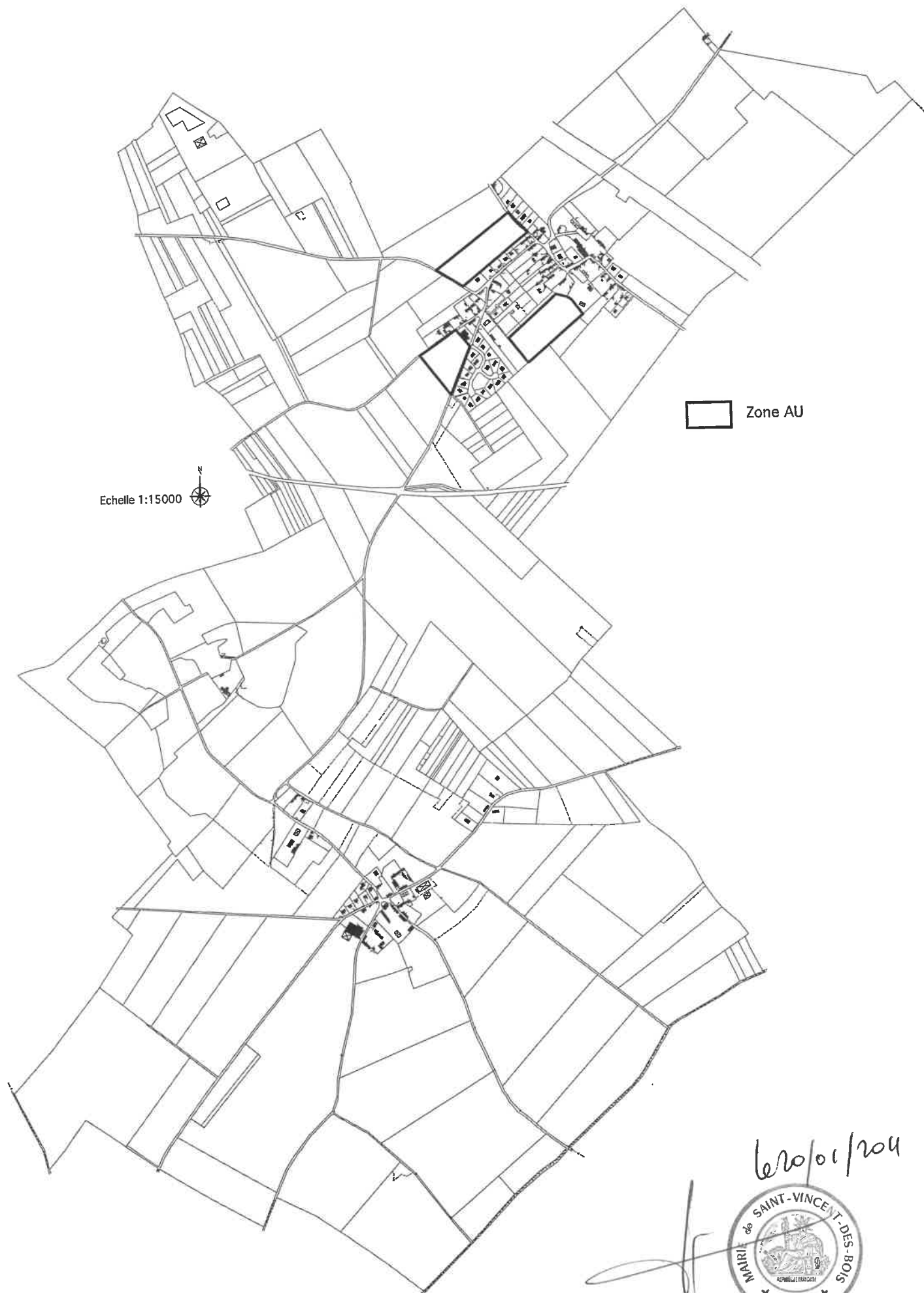
SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

CHAPITRE 4

ZONE AU





6/20/01/2004



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

La zone AU est une zone destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle ne pourra être urbanisée que si un plan d'aménagement d'ensemble est élaboré, et le présent Plan Local d'Urbanisme modifié. Le plan d'aménagement d'ensemble de la zone devra respecter les orientations particulières de la zone AU définies en annexe du PADD.

Trois zones AU ont été définies dans le prolongement des espaces urbanisés du village, et numérotées AU1, AU2 et AU3.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute installation ou construction, exceptées celles mentionnées en AU2.2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles AU3 à AU10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article AU11, premier alinéa, reste opposable.
- 2.2 - Les clôtures, sous réserve de respecter l'article 11.2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres
- Seuls les accès desservant une seule habitation peuvent avoir une desserte inférieure à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées**

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques sera définie par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques sera définie par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

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

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques sera définie par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles sera définie par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur hors tout des constructions sera définie par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES**11.1 - Intégration de la construction dans le paysage :**

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

11.1.2 - 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 (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie à l'article R421-2 (A-6ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

11.1.3 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme).

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

L'aspect extérieur des constructions sera défini par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

Les clôtures nouvelles doivent être végétales, d'une hauteur maximale de 2 mètres (confert cahier des servitudes paysagères en 2.0A1).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules sera défini selon le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Pourcentage d'espaces verts :**

Le pourcentage d'espaces verts sera défini selon le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

13.2 - Composition des espaces verts :

1. couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
2. arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3. arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts,
4. haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AU11.1.

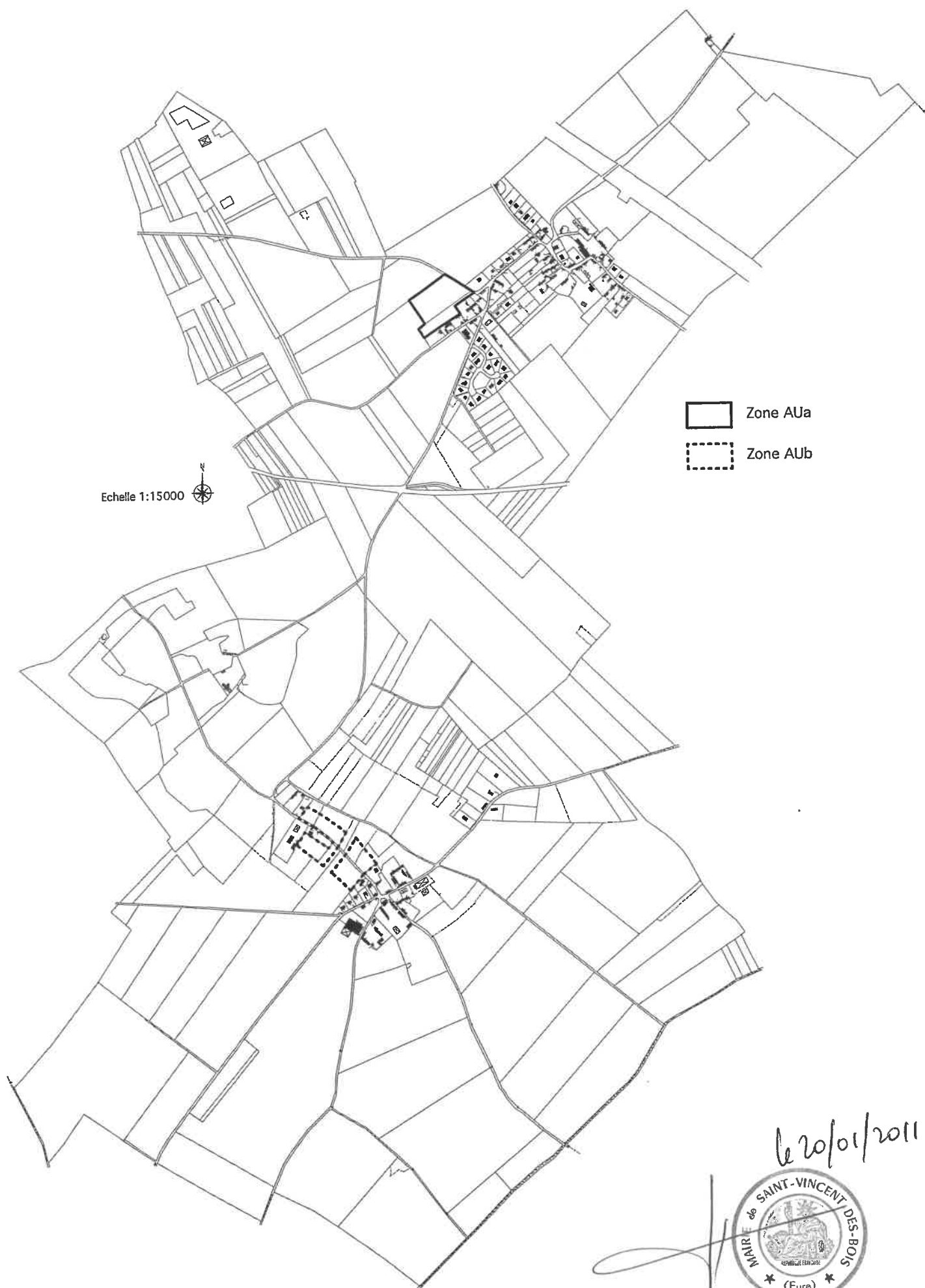
Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confert annexe 2.OA1).

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol sera défini selon le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

CHAPITRE 5

SECTEURS AUa et AUb



Zone AUa
Zone AUb

Echelle 1:15000



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa et AUb

Caractère des secteurs AUa et AUb :

Les secteurs AUa et AUb sont des secteurs destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Ces secteurs sont immédiatement urbanisables. Le secteur AUa est situé dans le prolongement des espaces urbanisés du village. Il est urbanisable sous réserve de respecter les orientations particulières du secteur AUa annexées au PADD.

Les secteurs AUb sont situés entre le hameau des Robinières et le hameau du Boisset-Hennequin. Il est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation. Les secteurs sont séparés par une zone humide correspondant à un tracé d'écoulement d'eaux de surface. Les secteurs peuvent donc être concernés par des risques d'inondation ou de remontées de nappe liés à la proximité de cette zone humide. Les constructions devront prendre en compte ces risques.

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

ARTICLE AUa/AUb 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Occupations et utilisations des sols interdites dans les secteurs AUa et AUb :

- 1.1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.1.4 - Le stationnement de caravanes, l'implantation de mobilhomes ou l'entreposage à l'air libre de véhicules non roulants.
- 1.1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.6 - Les exhaussements et affouillements de sols, exceptés ceux répondant aux dispositions de l'article AUa/AUb11.1.3 ou de l'article AUa/AUb2.1.2.

1.2 Occupations et utilisations des sols interdites dans le secteur AUa :

Toute installation ou construction ne respectant pas le schéma des orientations particulières opposables à ce secteur, annexé au PADD.

1.3 Occupations et utilisations des sols interdites dans le secteur AUb :

- 1.3.1 - Toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation.
- 1.3.2 - Toute construction qui n'ait pas pris en compte les éventuels risques d'inondation liés à la proximité avec une zone humide d'écoulement d'eaux de surface, exceptées celles énoncées dans les articles 2.2.

ARTICLE AUa/AUb 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières dans les secteurs AUa et AUb :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles AUa/AUb3 à AUa/AUb10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article AUa/AUb11, premier alinéa, reste opposable.
- 2.2.2 - Les annexes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² de S.H.O.B. sont exemptés des articles AUa/AUb7 et AUa/AUb8.
- 2.2.3 - Toute construction, sous réserve du paysagement et de la constitution de haies végétales champêtres diversifiées en limites séparatives avec des terres agricoles (parcelles classées en zone A), telles qu'énoncées dans l'article 13.2.

2.3 - Constructions autorisées sous conditions particulières uniquement dans le secteur AUa :

- 2.3.1 - Toute construction ou installation, sous réserve qu'elle respecte les orientations particulières opposable à ce secteur, annexées au PADD.
- 2.3.2 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (confert annexe 4.1).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa/AUb 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres.

Seuls les accès desservant une seule habitation peuvent avoir une desserte inférieure à 8 mètres.

- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE AUa/AUb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE AUa/AUb 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

ARTICLE AUa/AUb 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées (confert annexe 2.OA2) :

- en limite de l'emprise de la voie publique ou privée
- en recul selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite d'emprise de la voie qui en est la plus rapprochée au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUa/AUb 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées (confert annexe 2.OA2) :

- en limite séparative : les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions ainsi que les annexes, garages, abris de jardin, peuvent être implantées en limite séparative de parcelle.
- ou en retrait par rapport à la limite séparative avec une distance minimale comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la



limite parcellaire qui en est la plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieure à 1,20 mètres par rapport à la limite séparative (confert schéma en annexe 2.0A2).

ARTICLE AUa/AUb 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE AUa/AUb 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 - Dans le secteur AUa :
L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la surface non bâtie de la propriété, et 60% de la superficie totale de la propriété.
- 9.2 - Dans le secteur AUb :
L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20% de la surface non bâtie de la propriété, et 50% de la superficie totale de la propriété.

ARTICLE AUa/AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - Constructions nouvelles et extensions :
La hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à trois niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).
- 10.2 - Annexes à l'habitation :
La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. devra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUa/AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le paysage :

- 11.1.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- 11.1.2 - 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 (article L421.2 du Code l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie à l'article R421-2 (A-6ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

- 11.1.3 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.4 - Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5 - Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades situées sur la voie de desserte.
- 11.1.6 - Les rampes d'accès nécessaires à la desserte d'un garage en sous-sols sont interdites. Les caves et sous-sols enterrés sont autorisés.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de plus de 20 m² de S.H.O.B. :
 - Les revêtements doivent être réalisés à partir :
 - d'appareillage de pierres locales (confert annexe 2.0A3), ou de briques rouges du pays non flammées
 - d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée de teintes RAL n°1013-1014-1015
 - de parpaings d'aggloméré de ciment (si vêtus d'une couche de finition)
 - de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
 - de matériaux verriers
 - de bois
 - d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés ou peints
 - de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
 - ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article AUa/AUb 11.1.1.
- Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. :

Les matériaux des constructions de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. seront en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Cas particuliers :
 - Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, seront entièrement constituées de produits verriers.
 - Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées sur des propriétés situées en limite avec des terres agricoles, le ou les pignons de la construction nouvelle orientés vers cette limite devront être revêtus sur leur pointe d'un essentage de bois, de brique ou d'ardoises, ou devront comporter au moins une baie.

11.2.2 - Toitures :

• Toitures des constructions nouvelles et extensions (confert annexe 2.0A2) :

- Forme :
 - à une ou plusieurs pentes, sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°,
 - ou en terrasse si celle-ci est végétalisée, et sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6 mètres,
 - ou en terrasse si celle-ci est accessible, et sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6 mètres,
 - ou en terrasse de raccordement entre deux bâtiments, non accessible et non végétalisée, que dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,50 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.
 - ou de forme libre, sous réserve que l'article AUa/AUb11.1.1 soit respecté.
- Matériaux des toitures à deux ou quatre pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de S.H.O.B. :
 - en ardoises naturelles,
 - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré),
 - en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré),
 - ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.

• Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les toitures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) seront de forme libre, mais cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures , murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

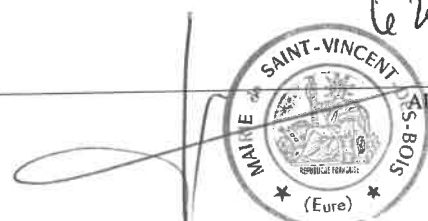
• Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée :

- Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 m), doublées ou non, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le Tuja ou le Leylandi est interdit.
- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.
- Clôtures composées d'un soubassement minéral en appareillage de pierres locales ou enduit d'une hauteur maximale de 50 cm, surmonté ou non de lices ou claustras de bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, et doublées ou non d'une haie végétale champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite séparative :
 - Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 m), doublées ou non, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le Tuja ou le Leylandi est interdit.
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.
 - Clôtures en maçonnerie enduites d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Teinte RAL 1013-1014-1015, ou teinte identique à celle de la construction principale ou des murs de clôtures mitoyens.Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués non enduits entre poteaux de béton non enduits sont interdites.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte respecteront les dispositions suivantes (confert schéma en annexe 2.OA2) :
 - Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
 - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
 - Piliers en brique de terre cuite rouge non flammée, en appareillage de pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.
 - Teintes utilisées : RAL7032-7033-7034-7003-6019 ou RAL 1013-1014-1015 ou teinte identique aux menuiseries de la construction principale de la propriété.
- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution seront encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

ARTICLE AUa/AUb 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1 - Localisation des places :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Nombre de places à réaliser :
- en habitations individuelles :
 - 2 places minimum par logement
 - en habitations collectives :
 - 2 places minimum par logement
 - en activités économiques :
 - 1 place par emploi
 - un nombre suffisant de places pour le stationnement des véhicules de l'entreprise
 - un nombre suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
 - en équipements :
 - 1 place par emploi
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.



- en activités hôtelières autorisées :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant
- nombre de places suffisant pour les livraisons

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

ARTICLE AUa/AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50 % de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10 % de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2 - Composition des espaces verts :

1. couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
2. arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3. arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts,
4. haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AUa/AUb11.1.

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

Pour toute construction nouvelle, les parcelles situées en limite avec des terres agricoles (parcelles classées en zone A) devront comporter une haie paysagère champêtre diversifiée.

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUa/AUb11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

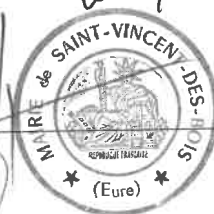
SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa/AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

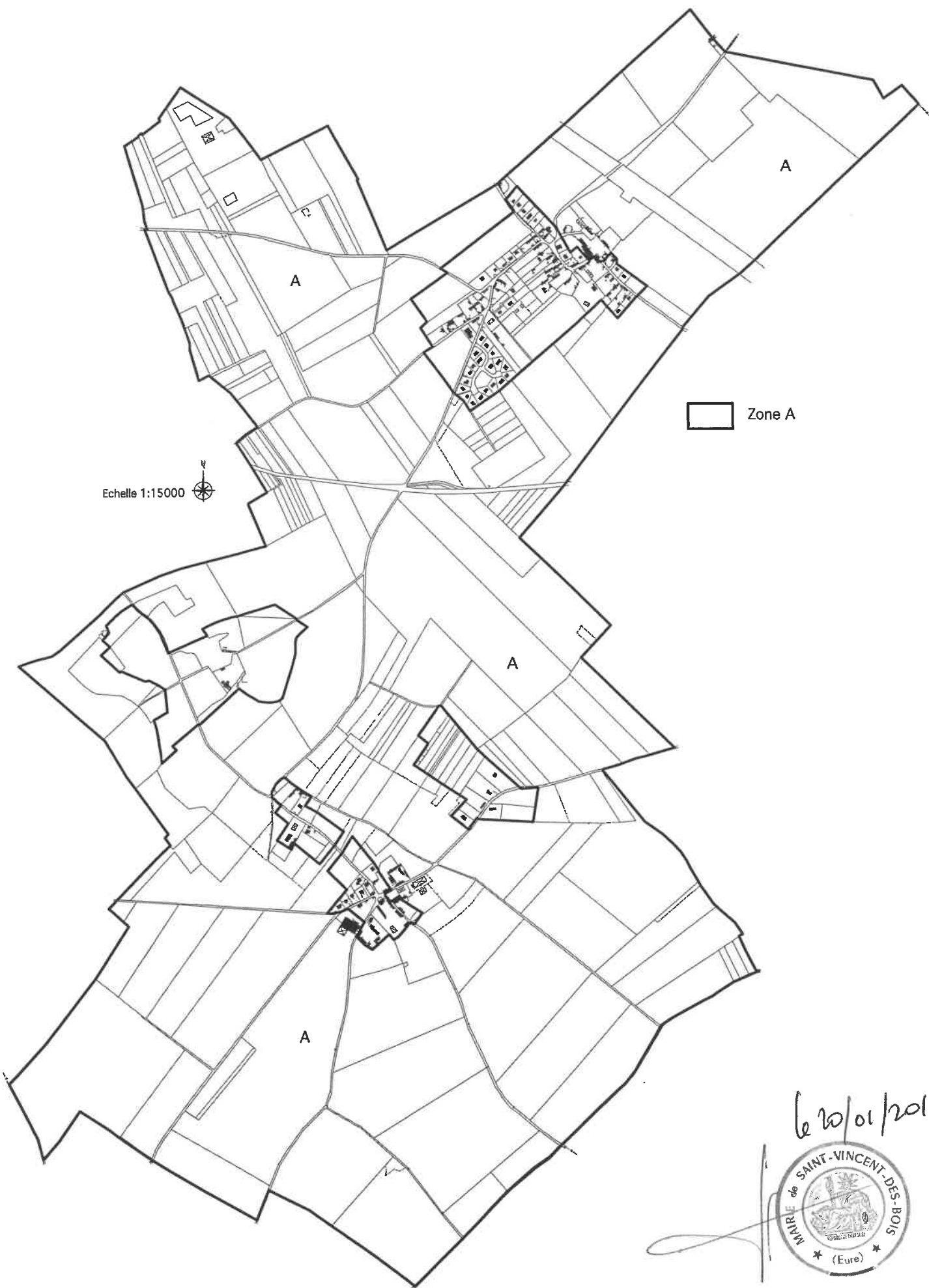
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



CHAPITRE 1

ZONE A





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone exclusivement agricole. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne soit nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole est interdite.

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

ARTICLE A 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes, l'implantation de mobilhomes ou l'entreposage à l'air libre de véhicules non roulants.
- 1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.6 - Toute installation ou construction qui n'est pas nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, exceptées celles mentionnées en A2.2.
- 1.7 - Toute occupation ou installation portant atteinte aux mares repérées, en annexe du règlement 2.0A3 ainsi que sur le plan de zonage 2.1, comme éléments à préserver au titre de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme est interdite.

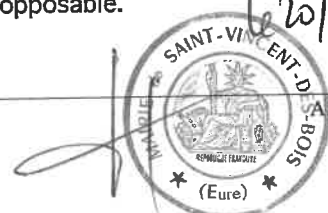
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures de propriété à usage d'habitation est soumise à déclaration.
- 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs et façades repérés au plan de zonage 2.1 et en annexe du règlement 2.0A3.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles A3 à A10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article A11, premier alinéa, reste opposable.



- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles A6, A7, A8, A9, A10 et A12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article A11.1 reste opposable.
- 2.2.3 - Les habitations et les bâtiments d'activités, dans la mesure où ces installations sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- 2.2.4 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (confert annexe 4.1).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres.

Seuls les accès desservant une seule habitation peuvent avoir une desserte inférieure à 8 mètres.

- Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées**

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux.
- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**7.1 - Constructions à usage d'habitation :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitations et leurs extensions peuvent être implantées en limite séparative de parcelle ou en recul.

7.2 - Bâtiments agricoles :

Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être implantées :

- avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations
- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé

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

- Sans prescription particulière -

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées à l'habitation (annexes, garages...) ne peut excéder 15% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation :**

- La hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à trois niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).
- La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. devra être inférieure à 3 mètres.
- La rénovation et l'extension de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peuvent être autorisées.

10.2 - Bâtiments agricoles :

Pas de prescription particulière concernant les bâtiments d'activité agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES**11.1 - Intégration de la construction dans le paysage :**

- 11.1.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- 11.1.2 - 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 (article L421.2 du Code l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie à l'article R421-2 (A-6ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.
- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :**11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :****• Constructions nouvelles à usage d'habitation :**

- Constructions de plus de 20 m² de S.H.O.B. :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtues d'ardoises, de briques du pays, de clins, de bois lasurés ou peints



- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article A11.1.1.

□ Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. :

Les matériaux des constructions de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. seront en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Constructions nouvelles à usage agricole :

Les constructions nouvelles et extensions sont exemptées de l'article A11.2.1., sous réserve du respect de l'article A11.1.1.

Les teintes claires et les aspects brillants doivent être évités.

- Cas particulier :

- Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, seront entièrement constituées de produits verriers.
- Les éléments de façades repérés au plan de zonage 2.1 et en annexe 2.0A3 ne pourront être modifiés. Ils seront reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.
- Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées sur des propriétés situées en limite avec des terres agricoles, le ou les pignons de la construction nouvelle orientés vers cette limite devront être revêtus sur leur pointe d'un essentage de bois, de brique ou d'ardoises, ou devront comporter au moins une baie.

11.2.2 - Toitures :

- Toitures des constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation :

- Forme :
 - à une ou plusieurs pentes, sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°.
 - ou de forme libre, sous réserve que l'article A11.1.1 soit respecté.
- Matériaux des toitures à deux ou quatre pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de S.H.O.B. :
 - en ardoises naturelles,
 - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré),
 - ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus,
 - en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction.
- Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les toitures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) seront de forme libre, mais cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique)

- Toitures des constructions nouvelles et extensions à usage agricole :
 - Forme :
 - à une ou plusieurs pentes
 - ou en terrasse
 - Matériaux des toitures à deux ou quatre pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de S.H.O.B. :
 - en matériaux de teinte sombre et d'aspect non brillant

11.2.3 - Clôtures , murs, portails :

- Clôtures des constructions à usage d'habitation en limite de voie de desserte ou en limite séparative : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont composées du ou des matériaux suivants :
 - Haies végétales champêtres diversifiées (hauteur max. 2,00 m) , elles pourront être doublées ou non d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le Tuja ou le Leylandi est interdit.
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
- Clôtures des constructions à usage des activités agricoles :
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires.
 - Les clôtures destinées au parcage des animaux ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois être adaptées à leur usage.
- Les clôtures en appareillage de pierres locales repérées au plan de zonage et en annexe 2.OA3 ne pourront être modifiées. Elles seront reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 à L130-6 et R123-1 à R123-23 du Code de l'Urbanisme.

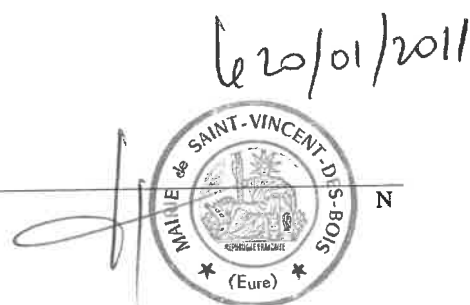
SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

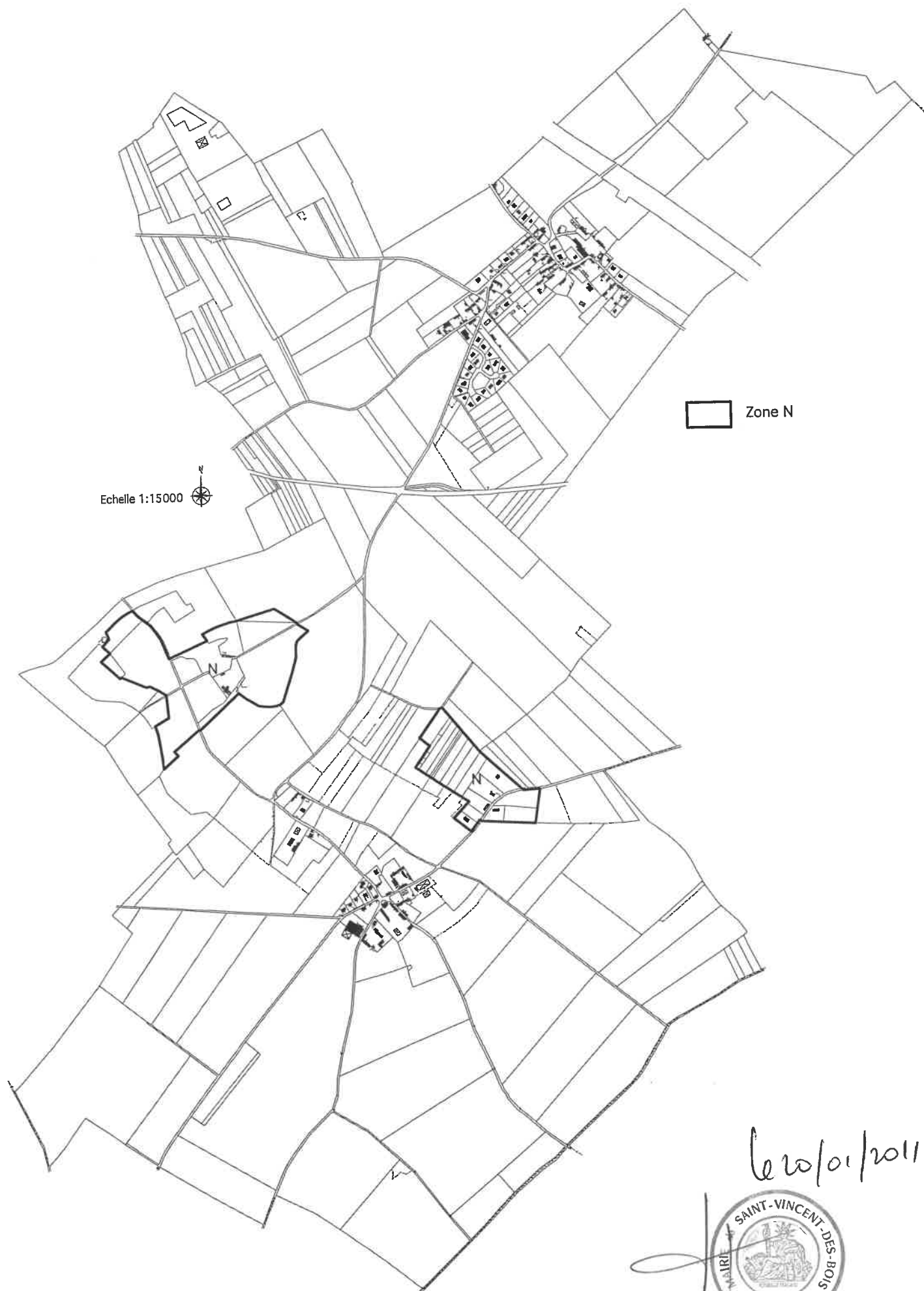
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

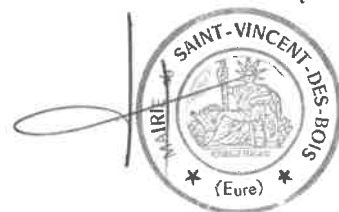
CHAPITRE 2

ZONE N





620/01/2011



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N est une zone naturelle comportant des espaces boisés de qualité à préserver. Elle comprend des constructions à usage d'habitations. Toute construction nouvelle y est interdite.

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

ARTICLE N 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toute occupation ou construction est interdite, exceptées celles mentionnées en N2.2.
- 1.2 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.3 - Toute occupation ou installation portant atteinte aux mares repérées, en annexe du règlement 2.0A3 ainsi que sur le plan de zonage 2.1, comme éléments à préserver au titre de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures de propriété à usage d'habitation est soumise à déclaration.
- 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles N3 à N10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article N11, premier alinéa, reste opposable.
- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles N6, N7, N8, N9, N10 et A12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article N11.1 reste opposable.
- 2.2.3 - La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation.
- 2.2.4 - Les extensions des habitations existantes, et la construction d'annexes indépendantes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.O.N. nécessaires à l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Les constructions nouvelles autorisées de plus de 20 m² de S.H.O.N. doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux,
- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux et nationaux,
- ou, dans le cas d'une extension, et si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques concernées.

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

Les constructions nouvelles de plus de 20 m² de S.H.O.N. doivent être implantées :

- avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations s'il s'agit d'un équipement,
- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé,
- ou, dans le cas d'une extension, et si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux limites séparatives.

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

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - La hauteur hors tout de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à trois niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).
- 10.2 - La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. devra être inférieure à 3 mètres.
- 10.3 - La rénovation et l'extension de constructions existantes à usage d'habitation, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peuvent être autorisées.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES**11.1 - Intégration de la construction dans le paysage :**

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

11.1.2 - 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 (article L421.2 du Code l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie à l'article R421-2 (A-6ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

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

11.2 - Aspect extérieur des extensions des constructions à usage d'habitation :**11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :**

□ Constructions de plus de 20 m² de S.H.O.B. :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés ou peints
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article N11.1.1.

□ Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. :

Les matériaux des constructions de 20 m² ou moins de 20 m² de S.H.O.B. seront en harmonie avec ceux de la construction principale.

• Cas particulier :

- Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, seront entièrement constituées de produits verriers.
- Concernant les extensions de constructions à usage d'habitation implantées sur des propriétés situées en limite avec des terres agricoles, le ou les pignons de l'extension nouvelle orientés vers cette limite devront être revêtus sur leur pointe d'un essentage de bois, de brique ou d'ardoises, ou devront comporter au moins une baie.

11.2.2 - Toitures des extensions des constructions à usage d'habitation :

- **Forme :**
 - à une ou plusieurs pentes, sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°.
 - ou de forme libre, sous réserve que l'article N11.1.1 soit respecté.
- **Matériaux des toitures à deux ou quatre pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de S.H.O.B. :**
 - en ardoises naturelles,
 - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré),
 - ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus,
 - en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction.
- **Annexes des constructions à usage d'habitation :**

Les toitures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) seront de forme libre, mais cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures , murs, portails :

- **Clôtures des constructions à usage d'habitation en limite de voie de desserte ou en limite séparative :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont composées du ou des matériaux suivants :

- Haies végétales champêtres diversifiées (hauteur max. 2,00 m) , elles pourront être doublées ou non d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le Tuja ou le Leylandi est interdit.
- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 à L130-6 et R123-1 à R123-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



Cahier des servitudes paysagères

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



2.0.A1

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

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

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

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

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

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

Réparti à raison de 50 maximum pour une seule essence

Le Leylandi et le Tuja sont proscrits sur la commune.

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

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

Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

1/ - Chêne → 20% du plant

- Bouleau
- Charme
- Orme
- Hêtre
- Frêne
- Acacia
- Merisier
- Pin
- If
- Chataignier
- Epicéa
- Erable
- Noyer
- Tremble

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

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

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

D - Dispositions applicables concernant les vergers à réhabiliter :

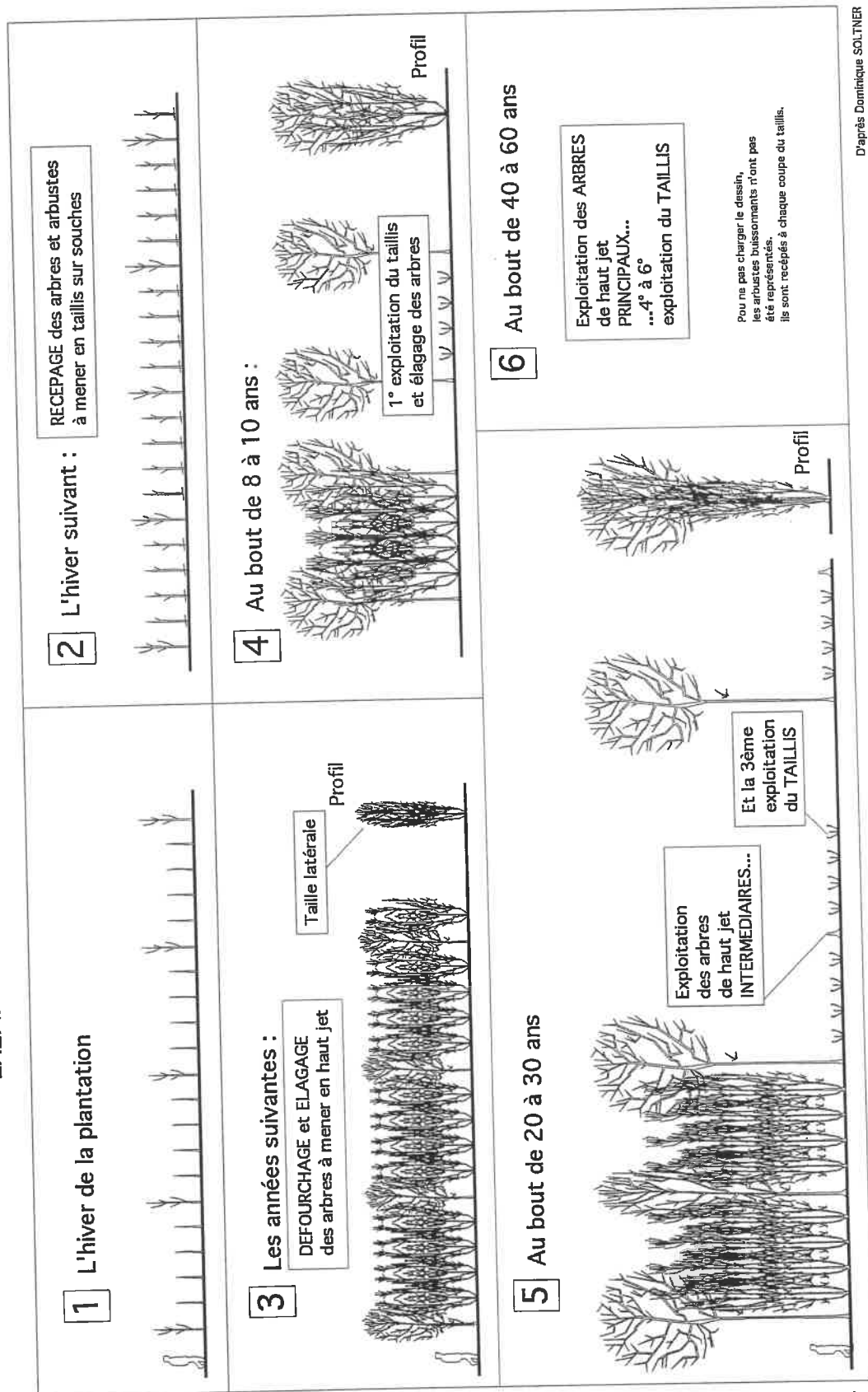
Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

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

Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence

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

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



D'après Dominique SOLTNER

CHOIX DES ESSENCES POUR UNE HAIE BRISE-VENT

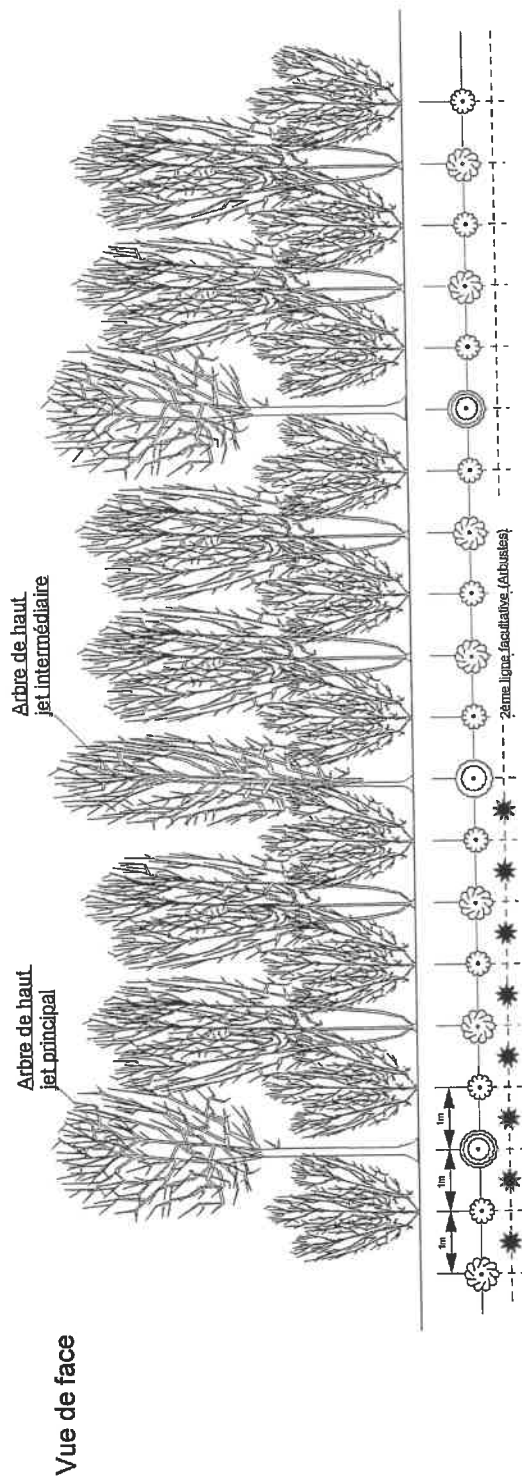
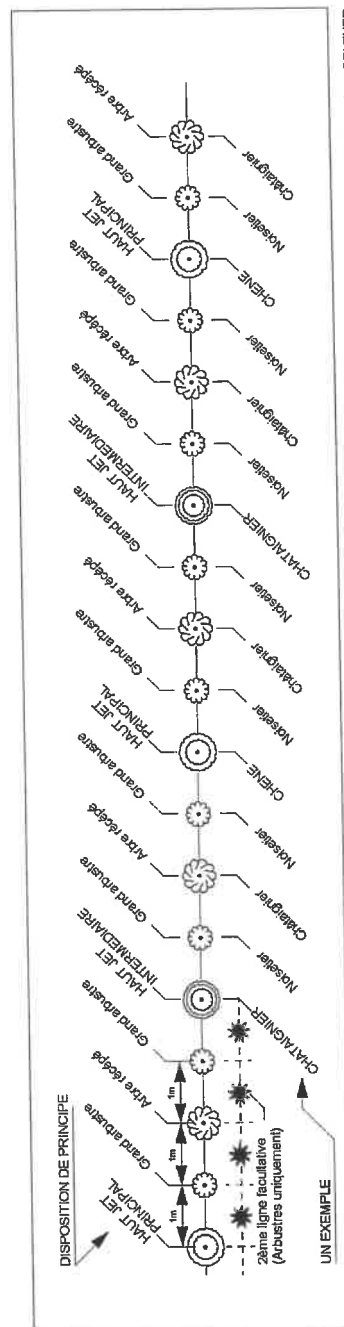


Schéma de plantation



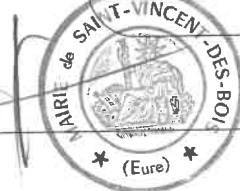
D'après Dominique SOLTNER

DEPARTEMENT de L'EURE
Commune de **ST VINCENT-DES-BOIS**

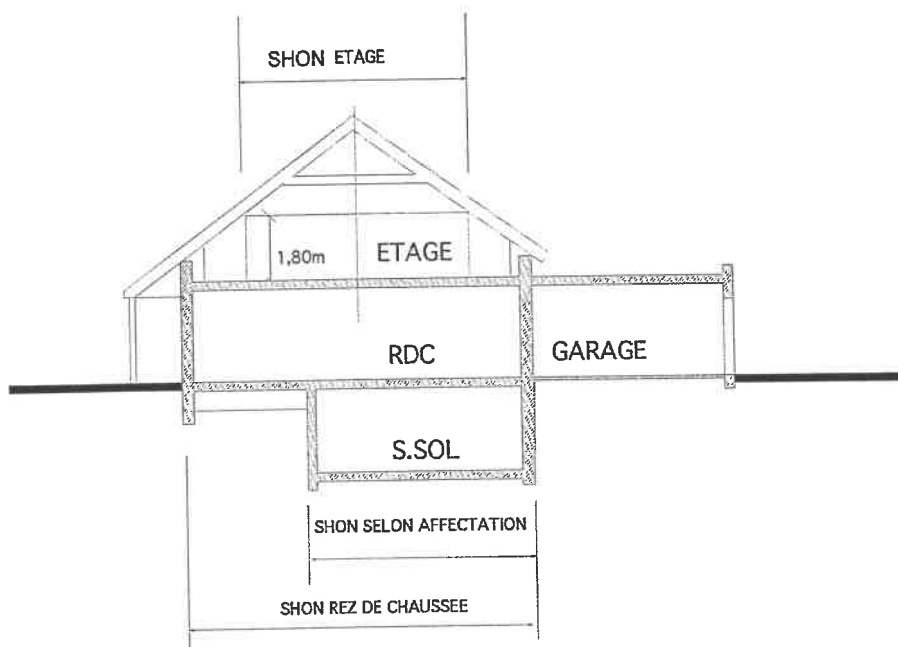
Annexes documentaires
au REGLEMENT

6 20/01/2011

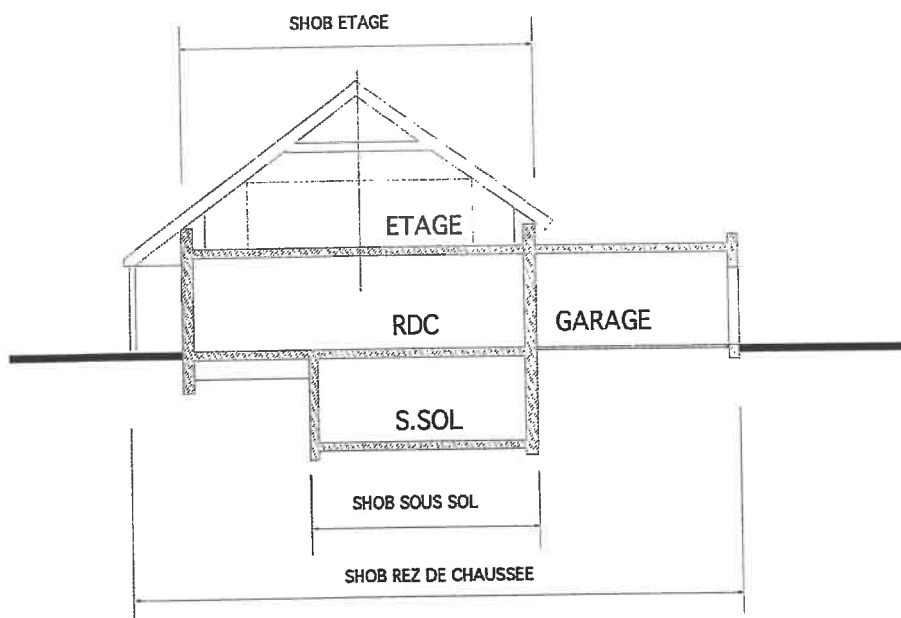
2.0.A2



Surface Hors Oeuvre Nette



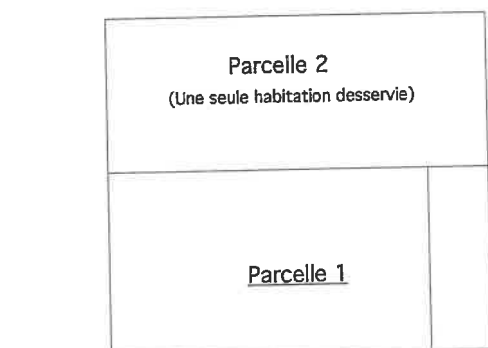
Surface Hors Oeuvre Brute



ARTICLE 3 : LARGEUR DES VOIES D'ACCÈS (ZONES U ET AU)

Cas 1 : Division du lot initial

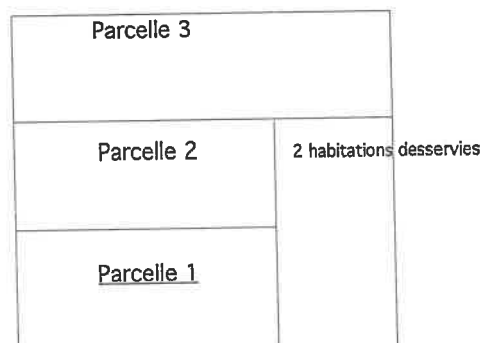
Construction d'une habitation supplémentaire



Largeur de la voie d'accès
non imposée

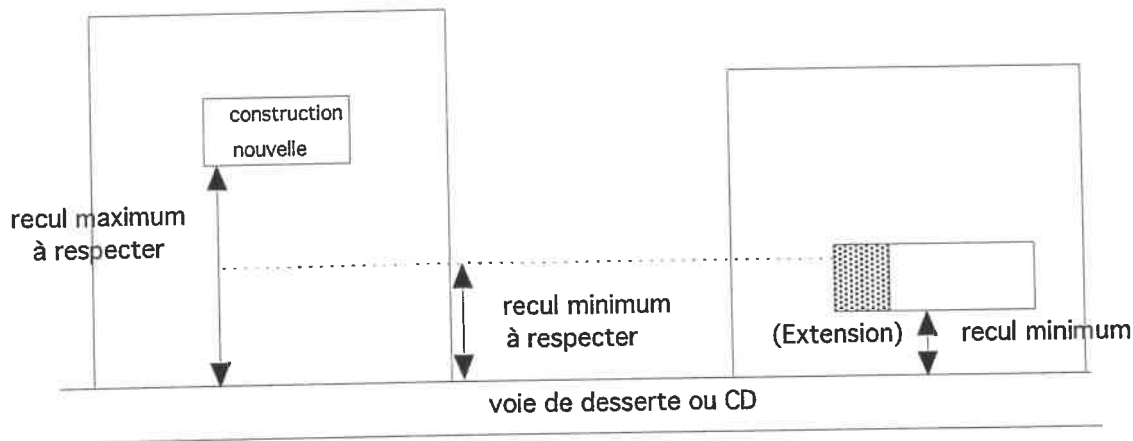
Cas 2 : Division du lot initial

Construction de plus de une habitation



Largeur de la voie d'accès
minimale : 8 mètres

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



ZONE UA : en limite ou en recul

ZONE UB : en limite ou avec un recul minimum de 5 mètres
ou avec un recul équivalent à celui de la construction existante dans le cas d'une extension

ZONE UC : en limite ou en recul

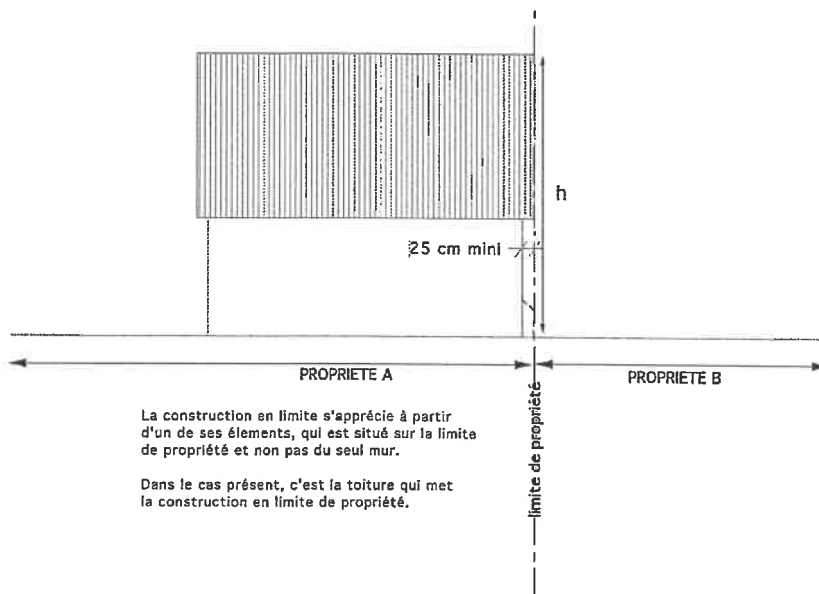
ZONE AUa et AUb : en limite ou avec un recul minimum de 5 mètres



**ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

• **IMPLANTATION EN LIMITE SÉPARATIVE :**

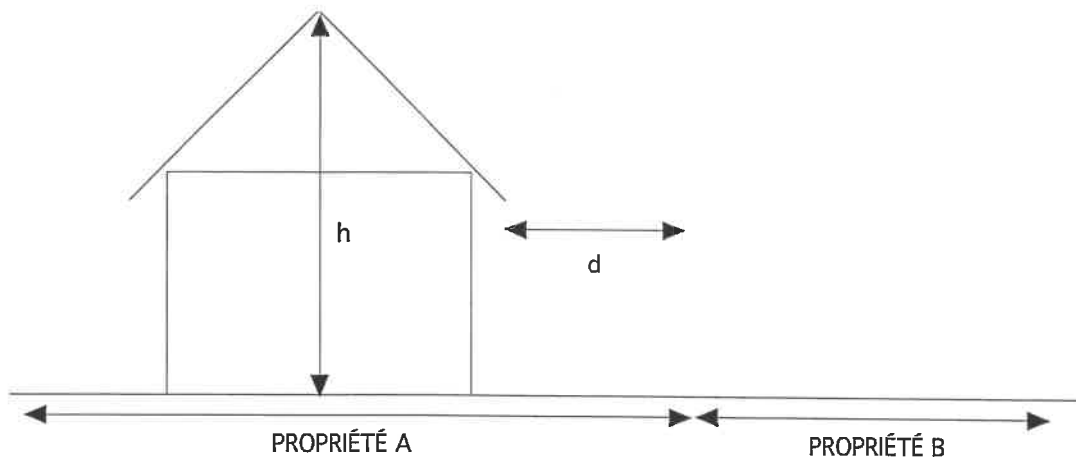
ZONE UA, UB, UC et AUa : Implantation en limite séparative,

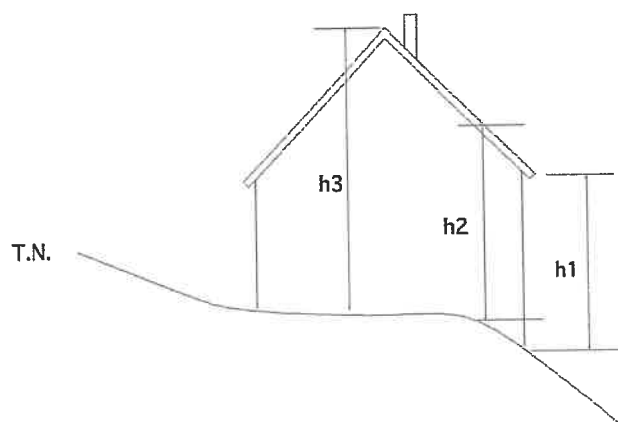


• **IMPLANTATION EN REcul PAR RAPPORT À LA LIMITE SÉPARATIVE :**

$d = h/2 > 1,20$ mètres EN ZONE UA, UB, UC, AUa et Aub

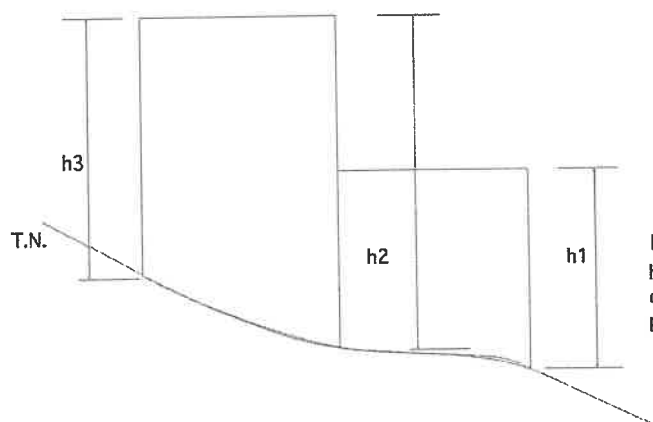
OU d = distance de la construction par rapport aux limites séparatives dans le cas d'une extension



ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

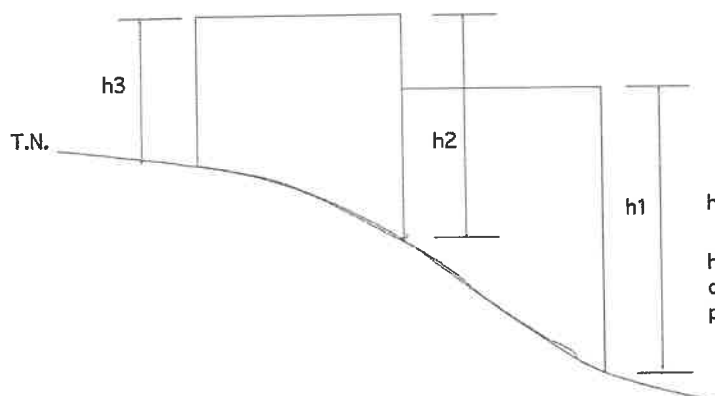
$$h2 < h1 < h3$$

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



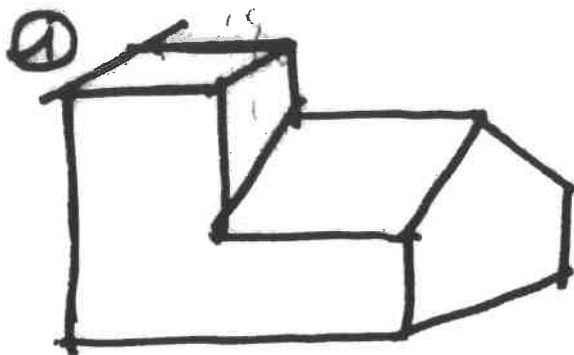
$$h1 < h3 < h2$$

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



$$h3 < h2 < h1$$

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

ARTICLE 11.2.2 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES

Le schéma ci-contre montre ce qui n'est pas autorisé :

1. La terrasse n'est ni accessible, ni végétalisée : elle n'est pas autorisée.

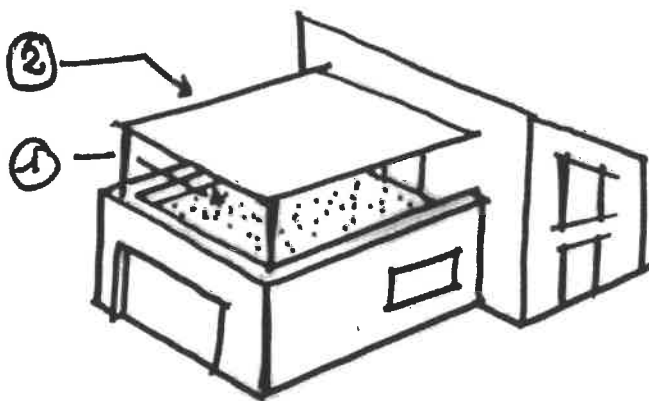
ou

1. La terrasse est accessible ou végétalisée mais située à une hauteur supérieure à 6 mètres : elle n'est pas autorisée.



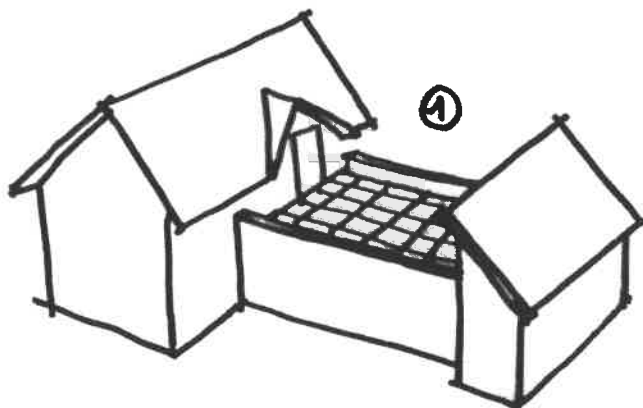
Le schéma ci-contre montre ce qui est autorisé :

1. La terrasse est végétalisée : elle est autorisée.



Le schéma ci-contre montre ce qui est autorisé :

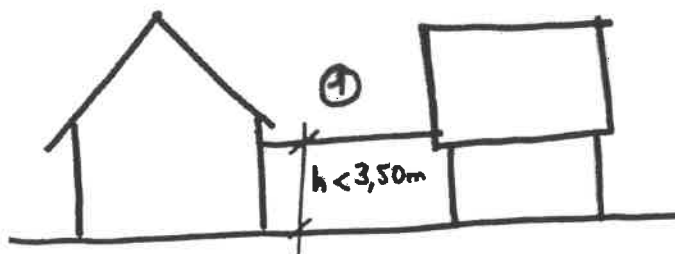
1. La terrasse est accessible, elle est autorisée.
2. La couverture horizontale sur la terrasse laisse celle-ci à l'air libre : elle est autorisée.



Le schéma ci-contre montre ce qui est autorisé :

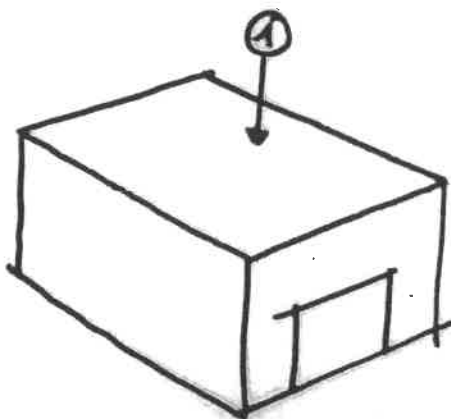
1. La terrasse de raccordement entre deux bâtiments est accessible et située à moins de 6 mètres de hauteur : elle est autorisée.

Le schéma ci-contre montre ce qui est autorisé :

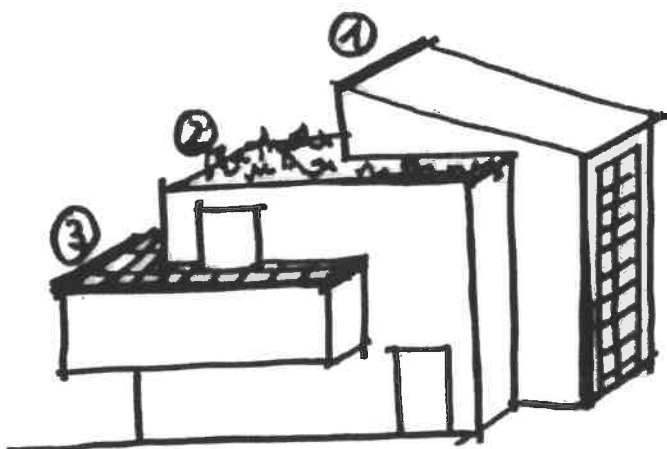


1. La terrasse de raccordement n'est ni accessible, ni végétalisée : elle est autorisée sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 3,50 mètres.

Le schéma ci-contre montre ce qui est autorisé :

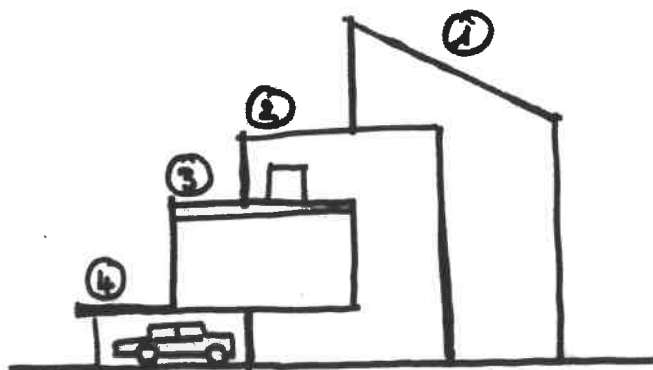


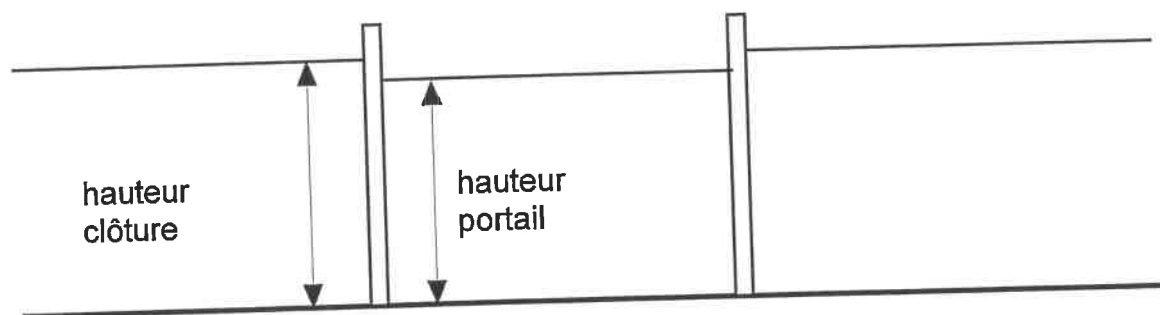
1. La terrasse d'une construction de 20 m² ou de moins de 20 m² de SHOB n'est ni accessible, ni végétalisée : elle est autorisée.



Les deux schémas ci-contre montrent ce qui est autorisé :

1. La couverture est à pente : elle est autorisée.
2. La première terrasse est située à moins de 6 mètres de hauteur et végétalisée : elle est autorisée.
3. La seconde terrasse est accessible : elle est autorisée.
4. La couverture est horizontale et sur un espace ouvert (SHOB) : elle est autorisée.



ARTICLE 11.2.3 - CLÔTURES, MURS, PORTAILS

La hauteur du portail n'excède pas celle de la clôture.



EXTRAITS DES PRINCIPAUX CODES RÉFÉRENCÉS DANS LE PLU

ENCLAVEMENT DES TERRAINS :

□ Article 682 du Code civil

Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881

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

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

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :

□ Article L211-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

□ Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)
(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 IV Journal Officiel du 9 janvier 1993)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)

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

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

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

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

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

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

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

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

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

le 20/01/2011



IMPLANTATION DES CLÔTURES :

□ Article L441.2 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 III Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)
(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 art. 6 Journal Officiel du 7 janvier 1986)

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

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

□ Article L441.3 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 III Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)
(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 art. 6 III Journal Officiel du 7 janvier 1986)
(Loi n° 95-101 du 2 février 1995 art. 82 Journal Officiel du 3 février 1995)

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

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

CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES DES LOGEMENTS :

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

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

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

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

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

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



DEPARTEMENT de L'EURE
Commune de **ST VINCENT-DES-BOIS**

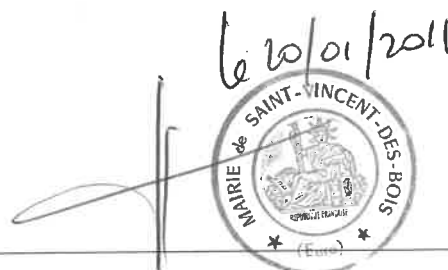
Cahier des Murs de clôtures à préserver et des Matériaux



Le présent cahier des murs de clôtures et façades à préserver est issu d'un repérage sur site des éléments architecturaux de clôtures et de façades à préserver. Ils sont tous constitués d'appareillages de pierres locales, et participent à l'identité du village.

Ces murs de clôtures et façades sont désignés et représentés graphiquement sur le plan ci-après comme éléments du patrimoine à protéger en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

Les nouveaux murs de clôtures ou de façades en appareillages de pierres locales s'attacheront à reproduire les murs existants dans leur forme, leur constitution, leur teinte, de manière à conserver une homogénéité.



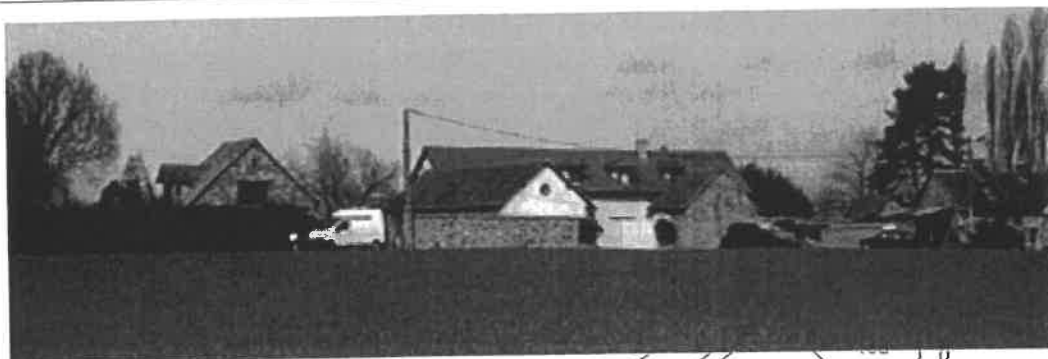
LA PETITE FERME

LE CHEMIN VERT

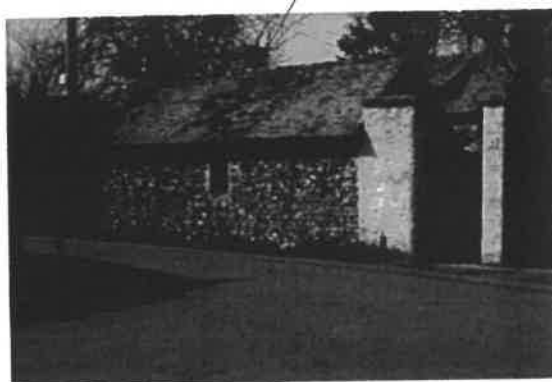
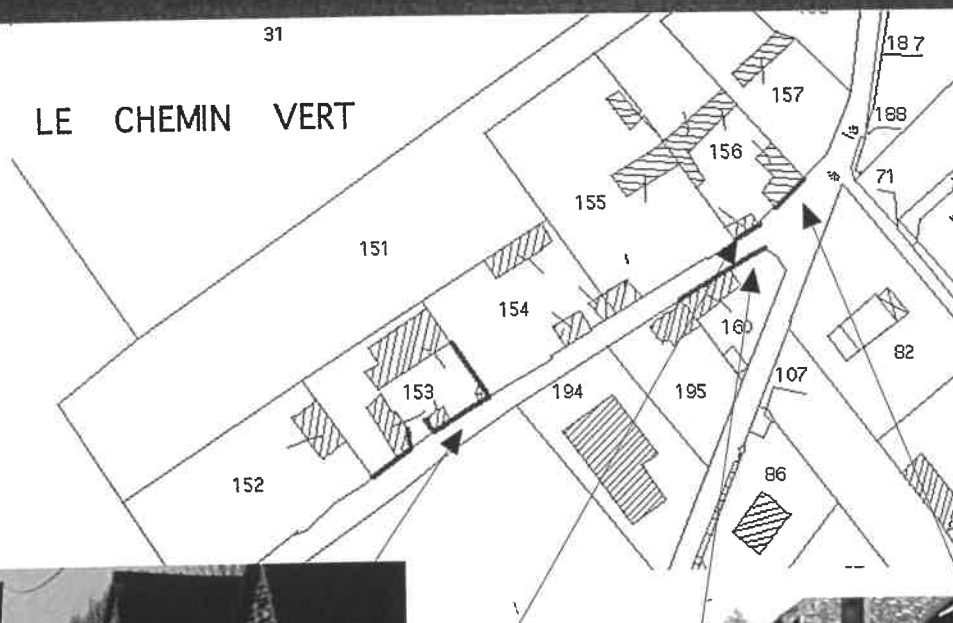
LE BOUT DES JARDINS

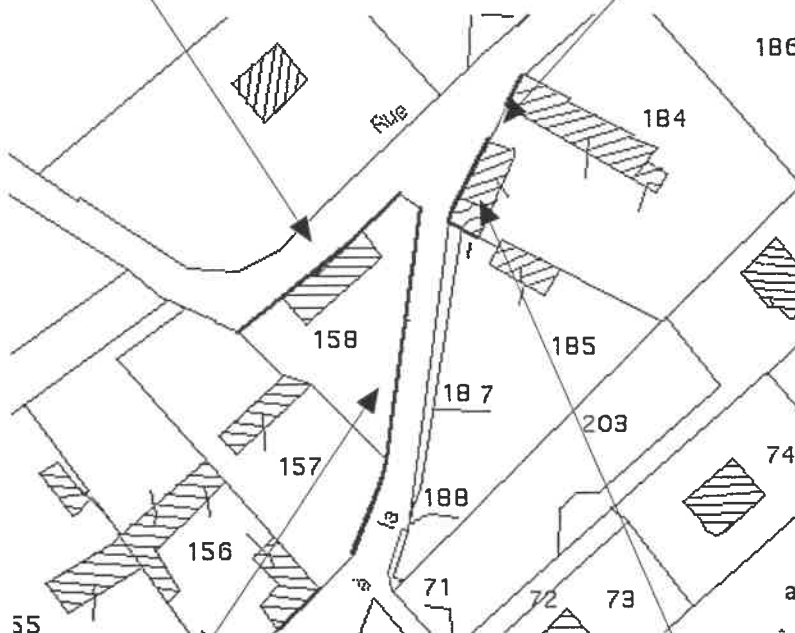
 Murs ou façades à protéger
(Confer article 2.1.3 et 11.2.3 des zones UA, UB, et A)

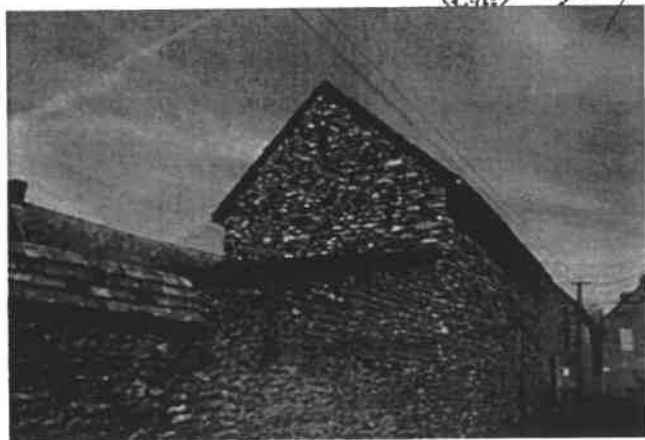
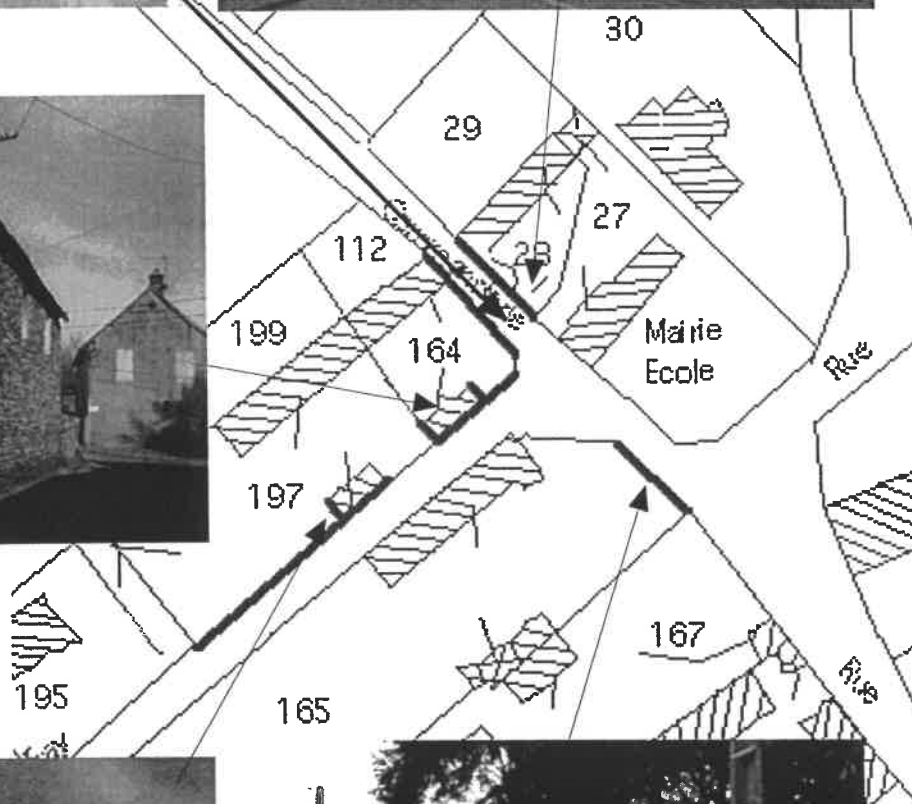
1 Localisation : RUE DU CHEMIN VERT



LE CHEMIN VERT

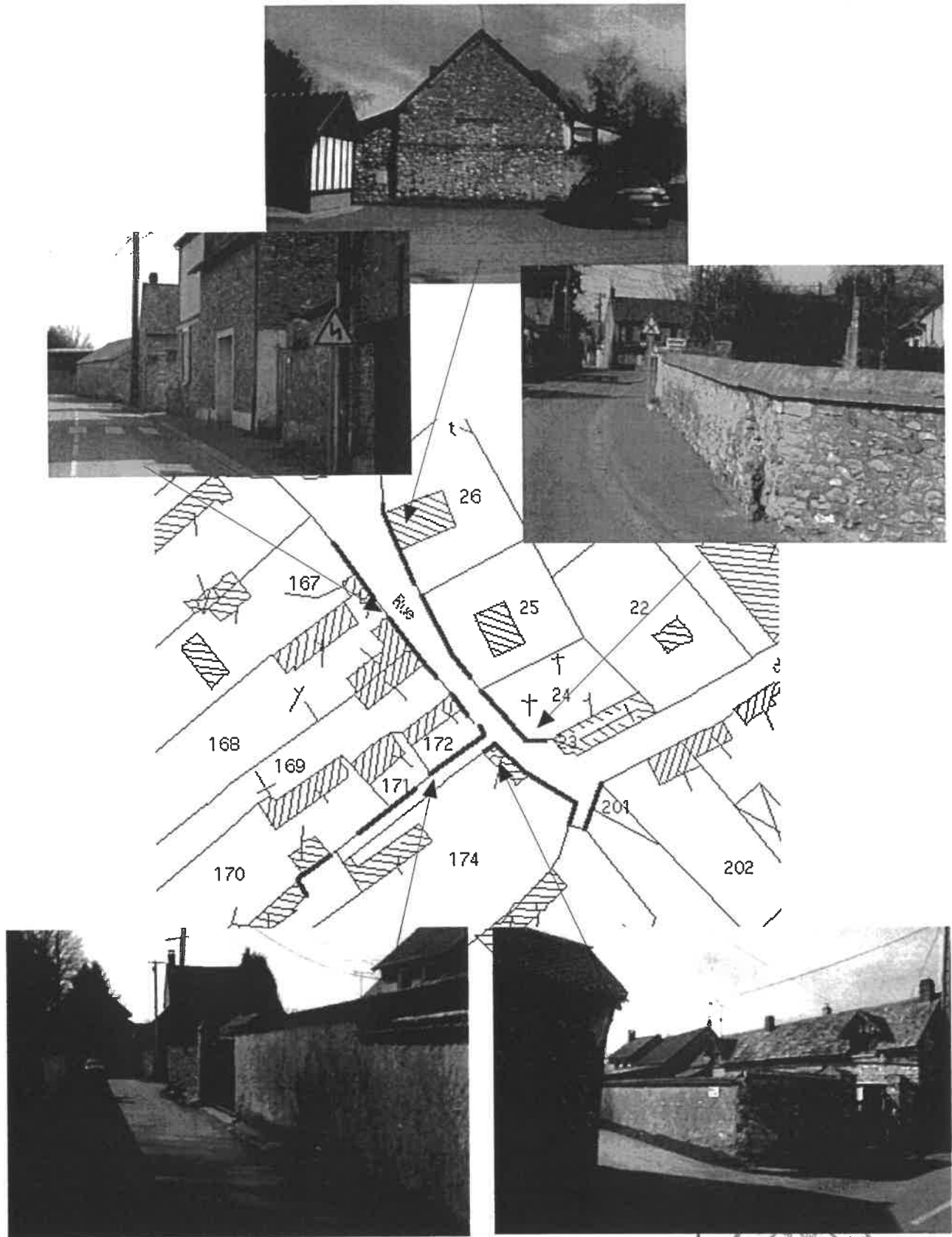


2 Localisation : RUE DU FAY (partie Sud)

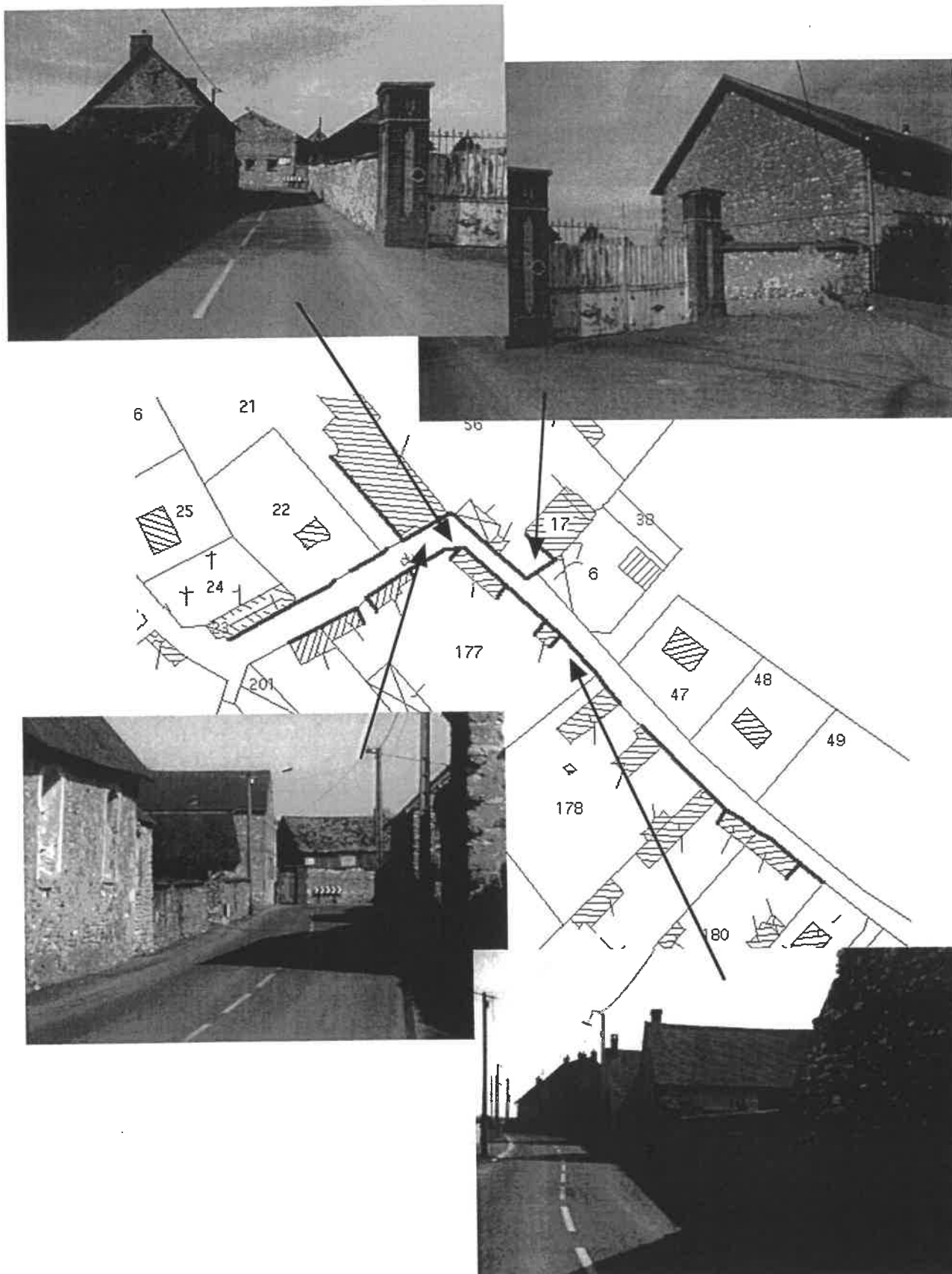
3**Localisation : RUE DU FAY (partie Nord) / RUE DE LA COMMANDERIE**

4

Localisation : RUE DU CHAMPS DUPUI (partie Ouest)



06/01/2011

5 Localisation : RUE DU CHAMPS DUPUI (partie Est)

DEPARTEMENT de L'EURE
Commune de **ST VINCENT-DES-BOIS**

Cahier des Mares à préserver



Le présent cahier des mares à préserver est issu d'un repérage des mares essentielles dans le fonctionnement hydrogéologique du territoire communal, et constitutives de points de repère et d'animation dans le village et le hameau.

Ces mares sont désignées et représentées graphiquement sur le plan ci-après comme éléments à protéger en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

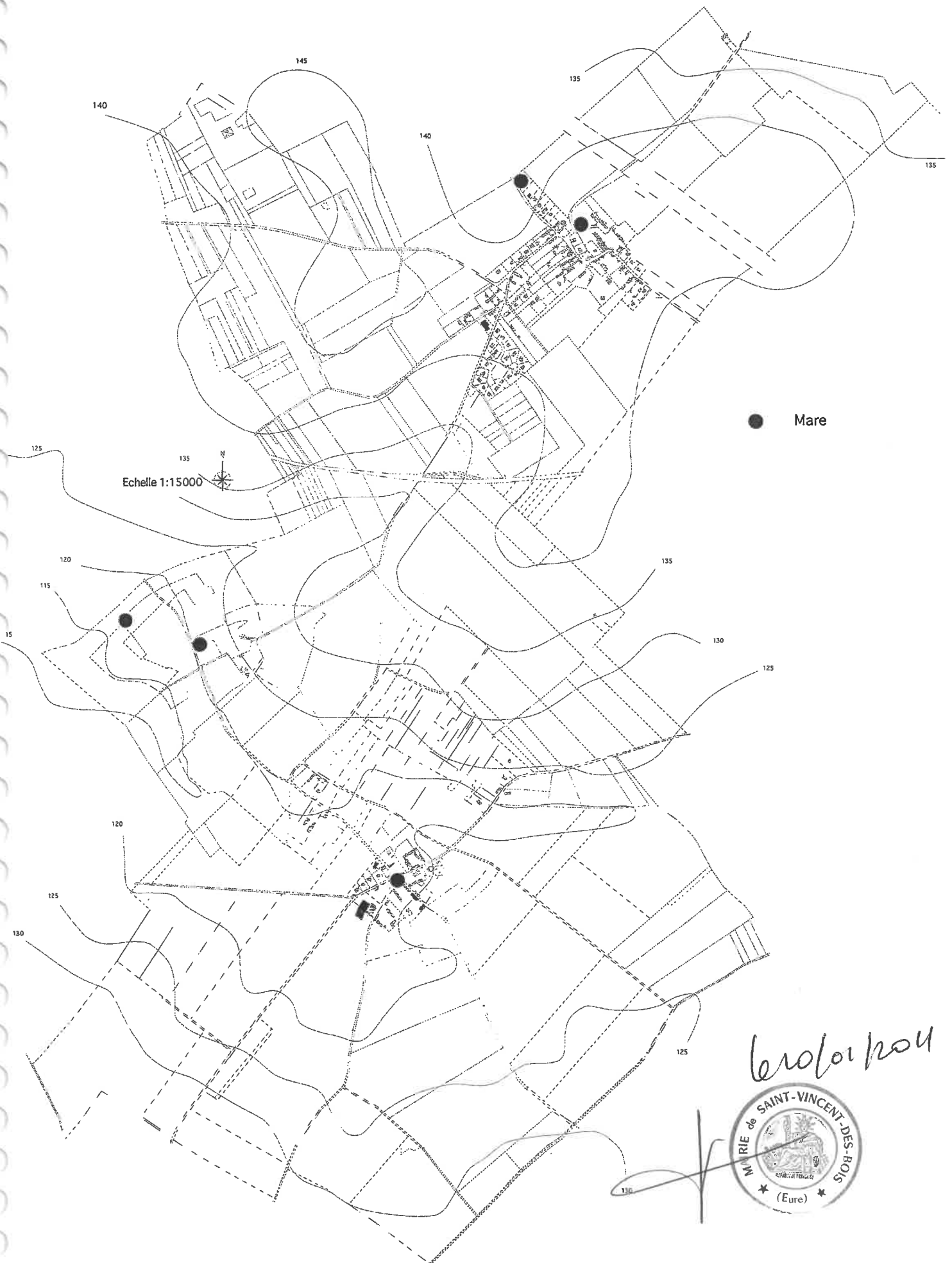
Le règlement présente dans ses articles 2 des zones concernées des dispositions réglementaires visant à leur préservation en l'état.

6/10/01/2011



COMMUNE DE ST VINCENT-DES-BOIS

- Carte des mares à préserver -



beroloukou

