

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de TILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0

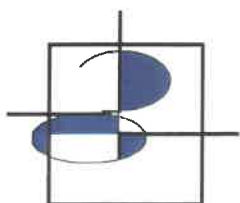
REGLEMENT

ARRÊTÉ LE : 30 JUIN 2017



APPROUVÉ LE : 19 MARS 2019

Le Maire,
Patrick JOURDAIN



CBC – Architecture & Urbanisme
Céline BOUDARD CAPON
Urbaniste Architecte DPLG

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

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en IV Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.
- TITRE IV / A1: Annexes Paysagères
/ A2 : Eléments à préserver au titre du L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme
/ A3 : Liste des emplacements réservés

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article l151-8 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 **TILLY** Département de L'EURE, code INSEE : 644 .

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

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

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

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

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

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R111-1 du Code de l'Urbanisme. :
 - o Les dispositions des articles R111.3, R111-5 à R111-19 et R111-2 8 à R111.30 ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu
 - o Les dispositions de l'article R111.27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.
- Le SDAGE du Bassin Seine- Normandie.
- Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

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

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1 - Plan de zonage :

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

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

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

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.
- Les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds.

4.2 - Règlement :

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

Nature de l'occupation du sol :

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

Conditions de l'occupation du sol :

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

GRENELLE II – obligations imposées :

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

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 - DEFINITION DES HAUTEURS

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

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

ARTICLE 7 - INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

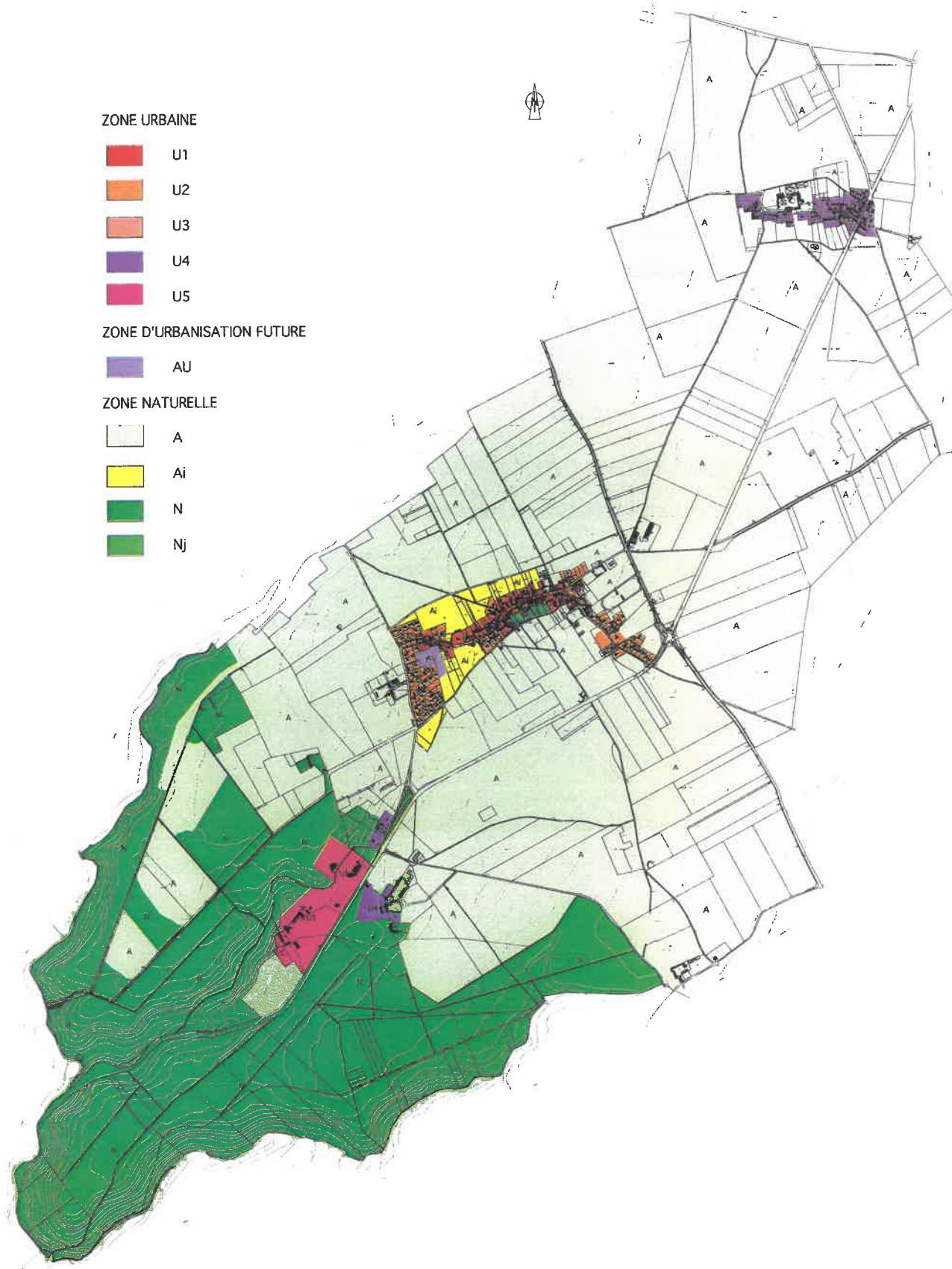
La commune a prévu l'instauration par délibération :

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

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

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

PLAN DE ZONAGE



ZONE U1



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

Caractère de la zone U1 :

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

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

ARTICLE 1 zone U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

- 2.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.2- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.
- 2.4 - Les constructions à usage d'activités dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.5- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination de bâtiment en habitation n'est pas autorisé, tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension, et les annexes qui ne peuvent cependant pas dépasser 30% de la surface existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone U1 - ACCES ET VOIRIE

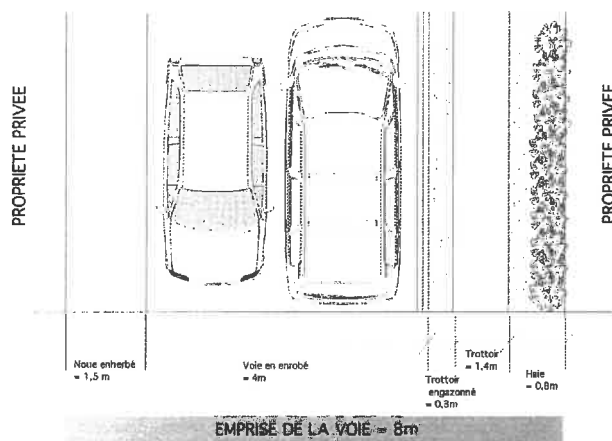
- 3.1 - Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale :
 - à 5 mètres de largeur d'emprise,
 - à 8 mètres de largeur d'emprise, dès lors que l'accès dessert deux parcelles, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

3.2 - Voirie :

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

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

Schéma explicatif, vue en plan :

**ARTICLE 4 zone U1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

ARTICLE 5 zone U1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

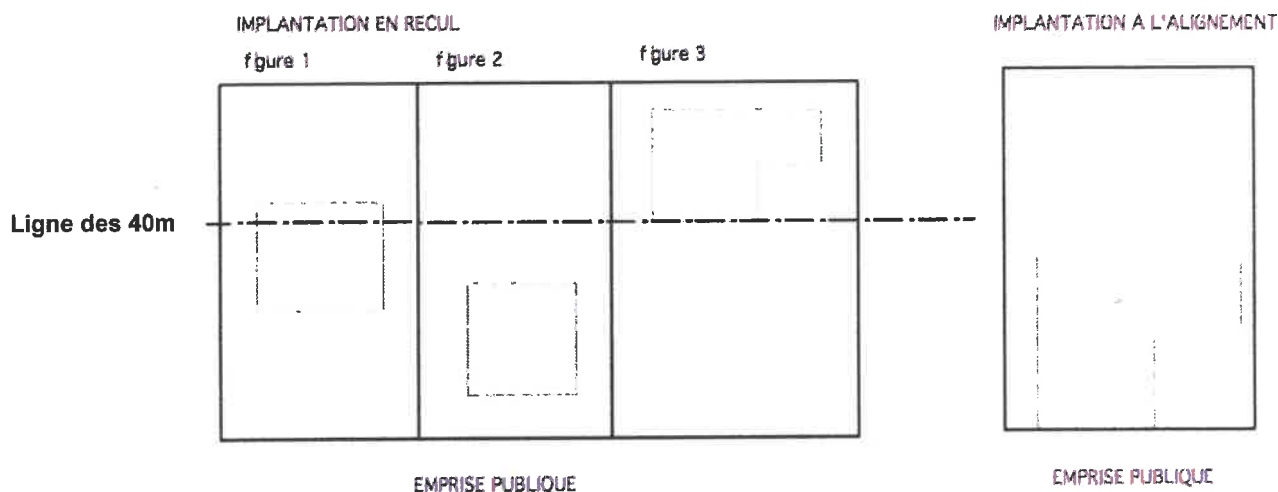
Pour être constructibles les terrains devront avoir une largeur de façade sur rue supérieure à 5m d'un seul tenant.

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

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

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul maximum de 65 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Schéma explicatif, vue en plan :



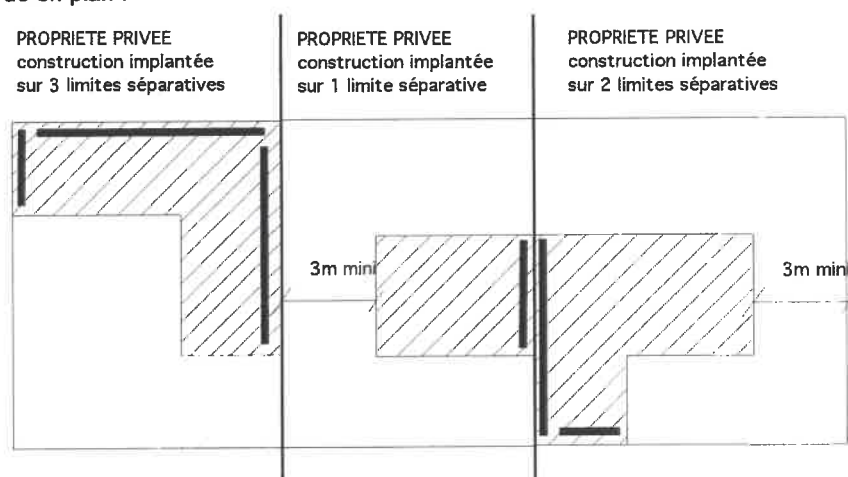
Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul identique à l'existant, soit en continuité au minimum d'une façade existante.

La réhabilitation, ou changement de destinations de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus édictée est autorisée.

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

Les constructions nouvelles sont implantées au minimum sur une des limites séparatives et pour les autres limites, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



La réhabilitation, ou changement de destinations de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus édictée est autorisée.

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

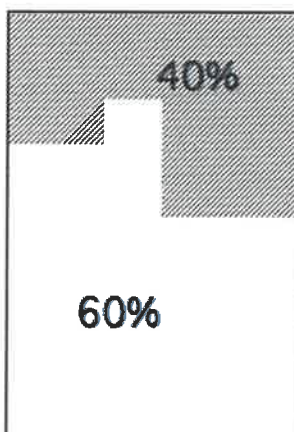
Non réglementé.

ARTICLE 9 zone U1 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des extensions ne peut excéder 40% de la surface du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

Propriété privée
le bâti représente les 40%
d'emprise au sol maximum,
du terrain objet de la demande



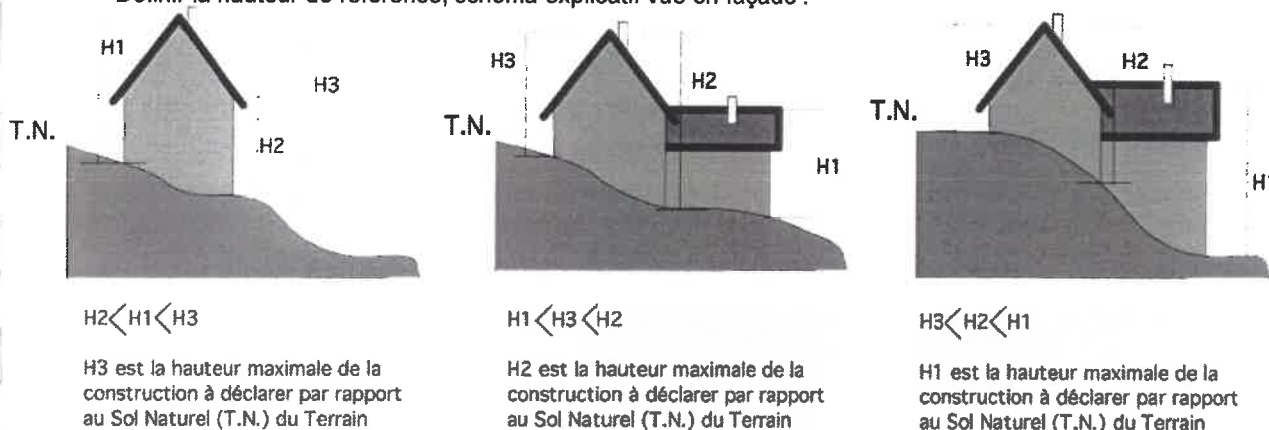
Pour les autres activités, cette emprise est portée à 50% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone U1 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

**ARTICLE 11 zone U1 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES****11.1- LES GÉNÉRALITES :**

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

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

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

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

11.2- LES FACADES :

- Les enduits de façade doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé), accompagné ou non de briques de teinte : rosé-rouge à brun , vernissé ou non
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries) .
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage, suivant le nuancier joint en annexe.
- Les pignons peuvent être traités avec un bardage :
 - o de clins de bois, naturels ou peints, ou matériaux similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
 - o de tuiles plates de couleur : rouge à brun, ou matériaux similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
 - o d'ardoises, ou matériaux similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mûs de Provence...) sont interdites.
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.

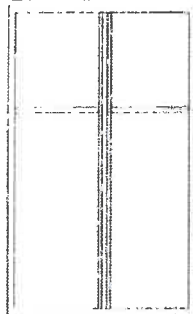
11.3- LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joins de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un entourage de briques brun à rouge, vernissé ou non.
- Les volets battants seront en bois pleins à planche et traverse sans écharpe (sans la barre centrale du Z)
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.
- Les proportions des fenêtres sur rue doivent respecter le style de la construction (être plus haute que large, à deux battants) et posséder au minimum un petit bois dans le tiers supérieur. (voir schéma ci-dessous).

LES FENETRES

OUI

Le minimum demandé

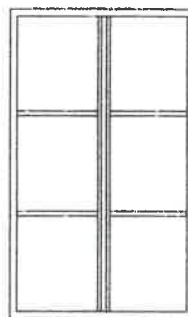


1/3 de la hauteur

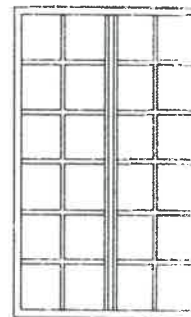
1/3 de la hauteur

1/3 de la hauteur

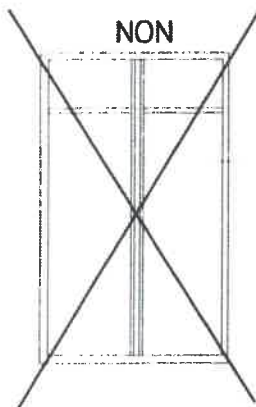
OUI



OUI



NON

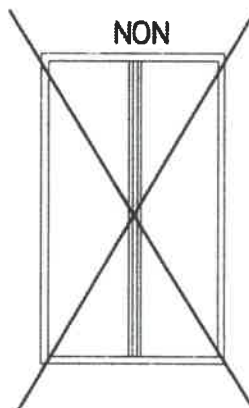


1/3 de la hauteur

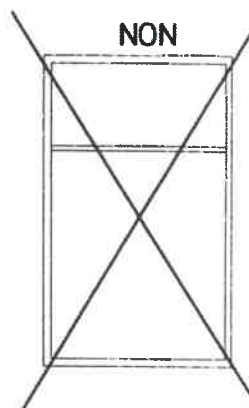
1/3 de la hauteur

1/3 de la hauteur

NON

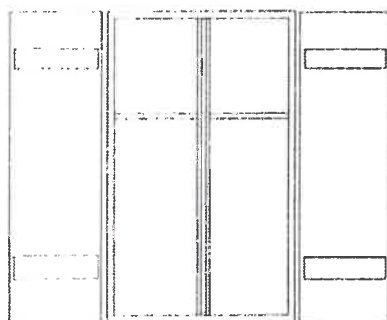


NON

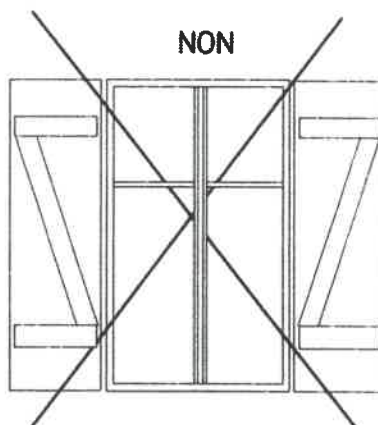


LES VOILETS

OUI



NON



11.4- LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum et quatre pans maximum, excepté pour les constructions annexes de moins de 40 m² accolées au bâtiment principal qui pourront comporter un seul pan.
- Les toitures terrasses sont autorisées en liaison de deux bâtiments et à la condition d'être végétalisées.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 40 et 50 degrés.
- La pente des toitures à une pente sera supérieure ou égale à 30°.
- Les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :

- en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
- en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 50 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
- en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- en panneaux solaires à la condition d'être installé dans la pente de la toiture
- Les percements en toiture sont des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit.
- Les percements en toiture de type fenêtre de toit (Velux) sont autorisés en façade arrière et interdite sur la façade principale.

11.5- LES VERANDAS :

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

11.6- LES ABRIS DE JARDIN :

- Ils doivent respecter le chapitre sur : LES GENERALITES du présent article 11..
- La hauteur est de 3,5 mètres maximum au faîtage.
- La surface maximale est de 20 m2.

11.7- LES CLOTURES :

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

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

Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

Les murs de clôtures préservés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

Les clôtures végétales respecteront les essences définies dans les annexes paysagères.

ARTICLE 12 zone U1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations : 2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.
- en commerces et artisanat
1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

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

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

ARTICLE 13 zone U1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Les éléments paysagés préservés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme , ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone U1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone U1 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U2



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

Caractère de la zone U2 :

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

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

ARTICLE 1 zone U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination de bâtiment en habitation n'est pas autorisé, tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension, et les annexes qui ne peuvent cependant pas dépasser 30% de la surface existante.
- 2.5 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux de ruissellement pourront leur être imposées pour limiter leur exposition aux risques.
- 2.6 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.7 - Les habitations situées dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996 doivent faire l'objet d'isolation acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

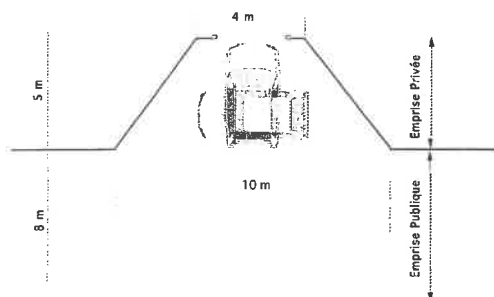
ARTICLE 3 zone U2 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

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

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

Schéma Explicatif , vue en plan :



3.2 - Voirie :

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

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès, dès lors qu'elle dessert deux lots, ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise dont 5 mètres d'emprise de chaussée en enrobé.

ARTICLE 4 zone U2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

ARTICLE 5 zone U2- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

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

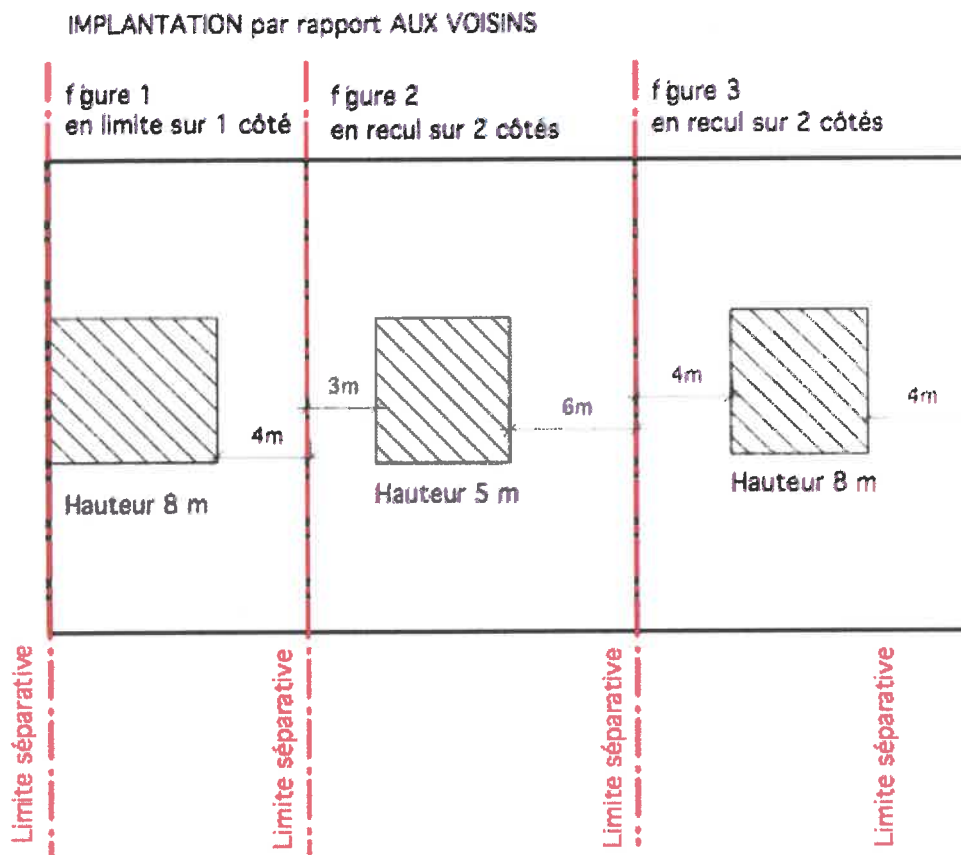
ARTICLE 7 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Schéma explicatif, vue en plan :



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

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone U2 - EMPRISE AU SOL

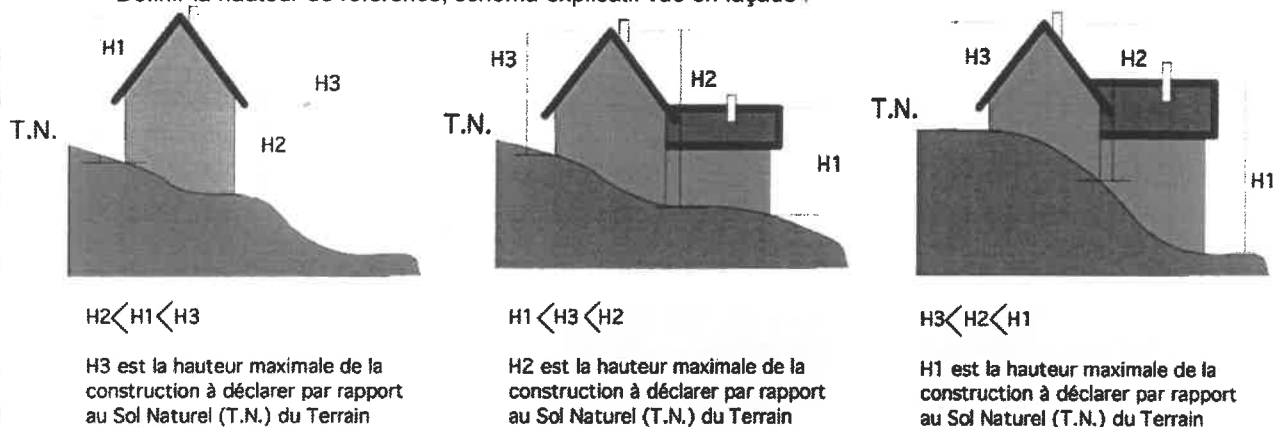
L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone U2 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.
La hauteur des constructions nouvelles (pour les toitures terrasses) au point haut de l'acrotère ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain initial.

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

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

**ARTICLE 11 zone U2 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES****11.1 - LES GÉNÉRALITES :**

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

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

Le niveau de seuil maximum des constructions ne peut être supérieur ou inférieur à 1 mètre du terrain excepté dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, où il sera au-dessus des plus hautes eaux connues.

Le stationnement en sous sol est interdit, l'accès au sous-sol se fera par l'intérieur de la construction.

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

11.2 - LES FACADES :

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

11.3 - LES OUVERTURES :

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

11.4 - LES TOITURES ET LUCARNES

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

11.5 - LES VERANDAS :

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

11.6 - LES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

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

Les murs de clôtures préservés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée ou en imitation pierre, sont interdits dès lors qu'elles donnent sur rue.

Les clôtures sont :

- soit végétales avec une haie vive,
- soit mixtes :
 - o grillage + haie vive ;
 - o poteaux (bois ou béton) + lisse + haie vive ;
 - o poteaux (bois ou béton) + grillage + haie vive ;
 - o soubassement de 70 cm maximum en harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale + grillage ou poteau et lisse + haie vive.

En plus des clôtures décrites ci dessus, est autorisée uniquement entre voisin :

- la clôture minérale :
 - o panneau de bois,
 - o murs en parpaing enduit dans la même teinte que la construction principale avec un chapeau en béton ou en brique de même couleur que celle existante sur la construction principale.

Les clôtures dans les secteurs de ruissellement naturels identifié au plan de zonage, doivent permettre le libre écoulement des eaux de crues.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

ARTICLE 12 zone U2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- Les places de stationnement seront constituées pour 50% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).
- en habitations :
 - 2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
 - 1 place pour 4 personnes.
- en artisanat :
 - 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

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

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

ARTICLE 13 zone U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Les éléments paysagés préservés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme , ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone U2 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone U2 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U3



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

Caractère de la zone U3 :

La zone U3 est une zone urbaine, destinée au maintien et au renforcement des ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES existantes autour du silo.

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

ARTICLE 1 zone U3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

- 2.1 - Les constructions à usage d'activités économiques et toutes les annexes nécessaires au fonctionnement des activités économiques...
- 2.2 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration) sous réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
- 2.3- L'extension d'activités économiques existantes, la transformation ou la réhabilitation, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.
- 2.4- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES
- 2.5 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone U3- ACCES ET VOIRIE

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

- 3.4 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.5 - Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir de la RD1.

ARTICLE 4 zone U3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

- 4.1 - Eau :
Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de commerces doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement :
- 4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
- 4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :
Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone U3- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres de l'emprise de la voie de desserte, public ou privée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite, soit en recul de 5 mètres des limites séparatives, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

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

Pas de prescriptions particulières, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE 9 zone U3 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 10 zone U3 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles hors tout ne peut excéder 35 mètres par rapport au terrain naturel. Les cheminées et évacuation verticale technique pourront avoir une hauteur supérieure.

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

ARTICLE 11 zone U3 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**11.1- LES GÉNÉRALITES :**

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

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

Le niveau de seuil maximum des constructions ne peut être supérieur ou inférieur à 1 mètre du terrain.

11.2 - ASPECT EXTERIEUR :

Les bardages doivent être de teintes sombres (nuances de gris, vert, noir, ocre, ocre jaune et jaune paille) et non brillantes.

Les couleurs vives sont autorisées dans les enseignes encastrées en façades.

Les toitures sont soit à pente, soit terrasse, soit terrasse végétalisée.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade et en toiture.

Le béton brut est autorisé.

11.3 - LES CLOTURES :

Les clôtures sont composées soit de :

- de grillage vert sur poteaux métalliques verts
- de haies vives doublées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts
- un mur de clôture maçonnée d'une longueur maximale de 15 mètres uniquement lorsqu'il est support de l'enseigne de l'entreprise.

Les murs en panneau de plaques de béton préfabriquées brutes ou peintes ou engravillonnées ou enduites sont interdits.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

ARTICLE 12 zone U3 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en établissement industriel :

Une place de stationnement de véhicules légers par 60 m² de Surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules léger peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la Surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Les aires d'attente des camions de livraisons ou de chargement doivent être réalisées à l'intérieur du site et de taille suffisante pour ne pas gêner la circulation et le carrefour avec la RD1.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, et divers véhicules utilitaires.

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

ARTICLE 13 zone U3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

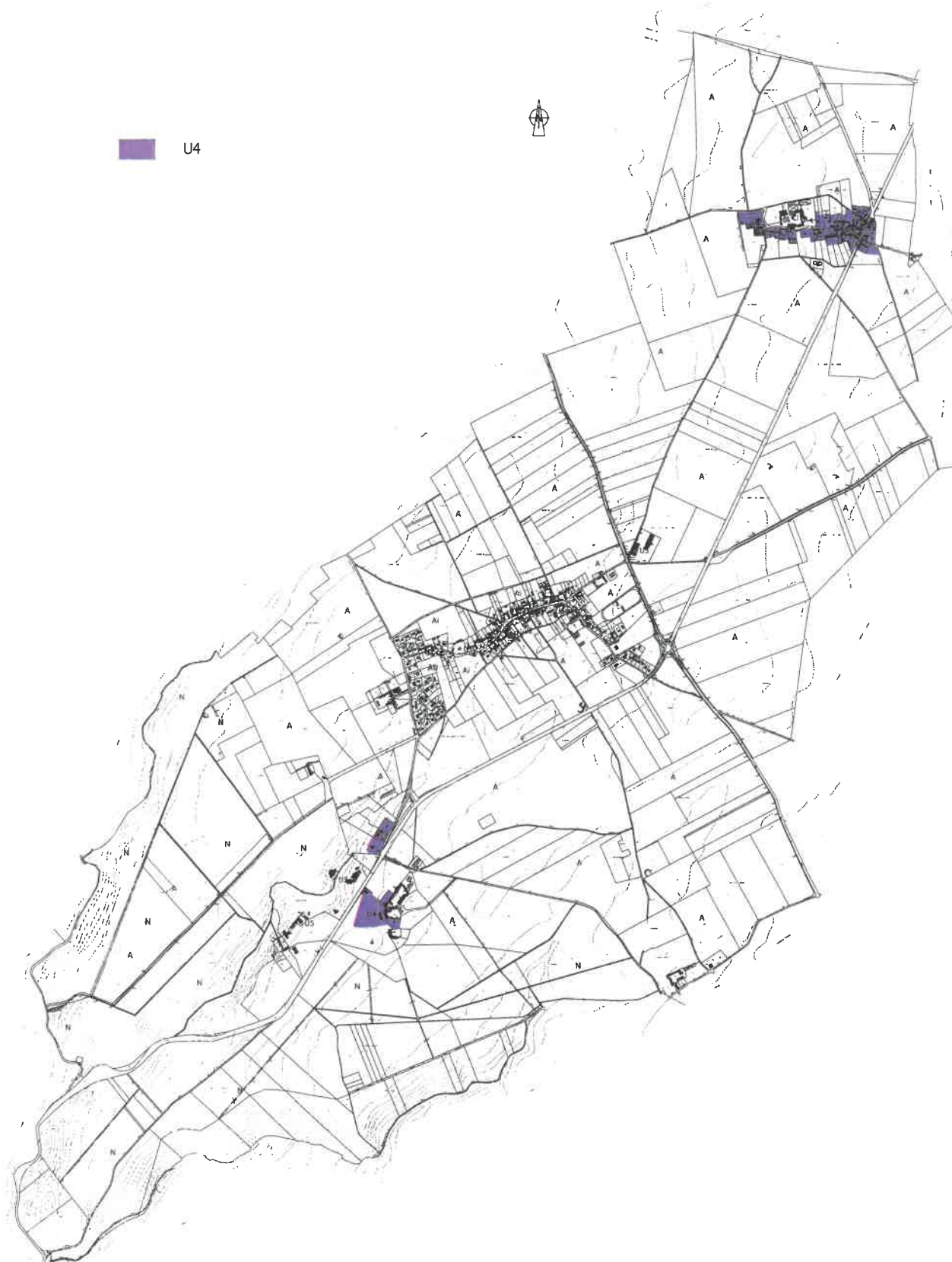
ARTICLE 14 zone U3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone U3 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U4



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

Caractère de la zone U4 :

La zone U4 est une zone urbaine, à vocation d'habitat, correspondant à l'urbanisation du Hameau de Corbie et des urbanisations isolées. Sur ces secteurs, aucun renforcement de l'urbanisation n'est prévu, seules les extensions sont autorisées.

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

ARTICLE 1 zone U4- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.3 - Les extensions de constructions à usage d'habitations dans la limite de 30% de la surface au sol existante et avec une surface maximale de 100m2 d'emprise au sol.
- 2.4 - Les extensions de constructions à usage d'activités dans la limite de 10% de la surface au sol existante et avec une surface maximale de 30m2 d'emprise au sol et dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.5- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination de bâtiment en habitation n'est pas autorisé, tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension, et les annexes qui ne peuvent cependant pas dépasser 30% de la surface existante.
- 2.6- Les abris de jardins préfabriqués (métal, bois) dans la limite de 10m2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

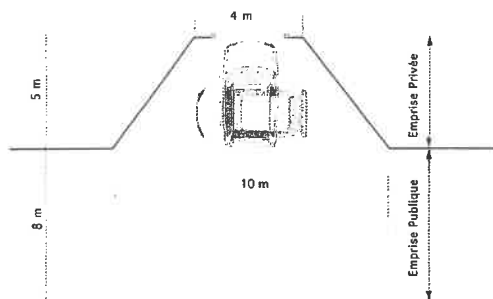
ARTICLE 3 zone U4- ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

Les dessertes et accès individuels aux parcelles seront sur toutes les voies en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum, En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement doit permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir de la RD1.

Schéma Explicatif, vue en plan :



3.2 - Voirie :

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

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès, dès lors qu'elle dessert deux lots, ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise dont 5 mètres d'emprise de chaussée en enrobé.

ARTICLE 4 zone U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

ARTICLE 5 zone U4- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres de l'emprise de la voie de desserte, public ou privée.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

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

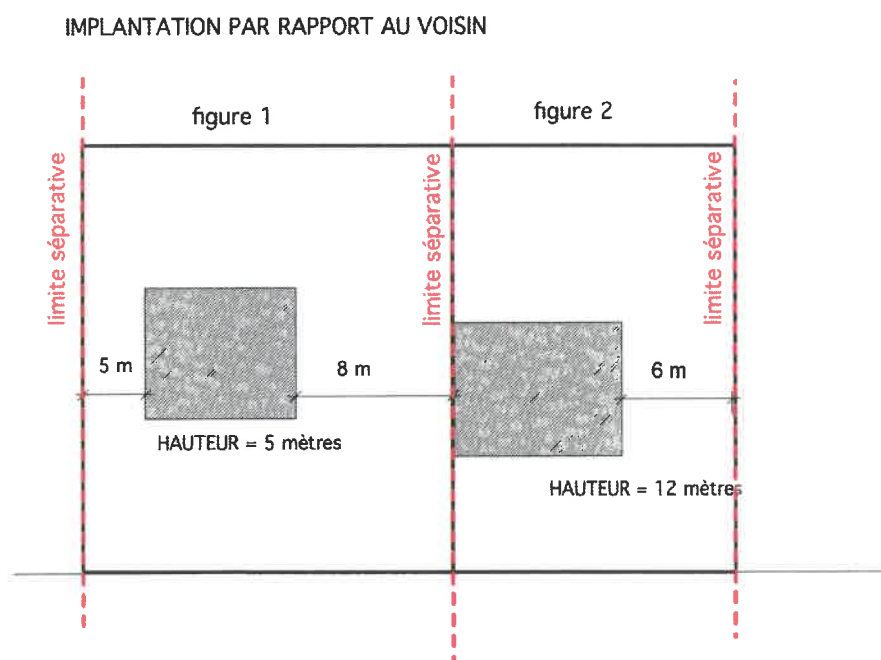
Les extensions des constructions nouvelles sont implantées soit en limites séparatives soit en recul des limites séparatives de la parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

Les abris de jardins seront implantés en limite.

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

Schéma explicatif, vue en plan :

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone U4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions, à vocation d'habitat (exclus les abris de jardins) ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande dans la limite de 100m² d'emprise au sol supplémentaire.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions, à usage d'activités ne peut excéder 10% de la surface du terrain objet de la demande dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE 10 zone U4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes ne peuvent excéder :

- lorsque la toiture est à pente, la hauteur du faîtière de la construction existante.
- Lorsque la toiture est terrasse, l'acrotère ne peut dépasser de plus de 1 mètre la hauteur de l'égout de la toiture existante.

Les constructions nouvelles ne peuvent dépasser 4 mètres.

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

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

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

Le niveau de seuil maximum des constructions ne peut être supérieur ou inférieur à 1 mètre du terrain excepté dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, où il sera au-dessus des plus hautes eaux connues.

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

LES FACADES :

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

LES OUVERTURES :

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

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 35 et 45° degrés, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
 - o en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
 - o en tuiles mécanique ou plates non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 15 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)

- en matériaux identiques à celui de la construction existante.
 - en panneaux solaires à la condition d'être installé dans la pente de la toiture.
 - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
- Toitures végétalisées.
 - Toitures accessibles,
 - Toitures avec étanchéité non accessibles
- Les percements en toiture sont :
- Des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture, la construction qui les porte ou que les encadrement des autres ouvertures.
 - Des fenêtres de toit (Velux) sur la façade arrière.

LES VERANDAS :

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

LES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les murs de clôtures préservés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée ou en imitation pierre, sont interdits dès lors qu'elles donnent sur rue.

Les clôtures seront mixtes (grillage + haie ; poteaux + lisse + haie ; poteaux + grillage + haie ; soubassement + lisse + haie) et comporteront une haie vive.

Entre voisin, la clôture pourra être minérale, panneau de bois, murs en parpaing enduit dans la même teinte que la construction principale avec un chapeau en béton ou en brique de même couleur que celle existante sur la construction principale.

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

ARTICLE 12 zone U4 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- Les places de stationnement seront constituées pour 50% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).
- en habitations :
 - 2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
 - 1 place pour 4 personnes.
- en artisanat :
 - 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

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

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

ARTICLE 13 zone U4 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Les éléments paysagés préservés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme , ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 14 zone U4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone U4 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U5



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U5

Caractère de la zone U5 :

La zone U5 est une zone destinée aux activités du centre médico social et des activités directement liées. Aucune autre activité n'y sera autorisée.

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

ARTICLE 1 zone U5- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 2 zone U5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions à usage d'activités du centre médico social et toutes les annexes nécessaires à son fonctionnement y compris les locaux à sommeil, ateliers de formations..... , sans prévaloir des dispositions du PPRT.
- 2.2- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES
- 2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.4- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination de bâtiment en habitation n'est pas autorisé, tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension, et les annexes qui ne peuvent cependant pas dépasser 30% de la surface existante.
- 2.5- La transformation et réhabilitation du château en logements, sans prévaloir des dispositions du PPRT.
- 2.6 - Les habitations situées dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996 doivent faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone U5- ACCES ET VOIRIE

Les accès existants sont conservés, aucun nouvel accès ne sera autorisé,

ARTICLE 4 zone U5 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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

ARTICLE 5 zone U5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 zone U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de l'emprise de la voie de desserte, public ou privée.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE 7 zone U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions des constructions nouvelles sont implantées en recul des limites séparatives de la parcelle.

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

ARTICLE 8 zone U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone U5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 20% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone U5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles hors tout ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel. Les cheminées et évacuation verticale technique pourront avoir une hauteur supérieure.

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

ARTICLE 11 zone U5 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**LES GÉNÉRALITES :**

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

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

Le niveau de seuil maximum des constructions ne peut être supérieur ou inférieur à 1 mètre du terrain excepté dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, où il sera au-dessus des plus hautes eaux connues.

LES CLOTURES :

Les clôtures sont composées soit de :

- de grillage vert sur poteaux métalliques verts
- de haies vives doublées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts
- un mur de clôture maçonnée d'une longueur maximale de 15 mètres uniquement lorsqu'il est support de l'enseigne de l'établissement

Les murs en panneau de plaques de béton préfabriquées brutes ou peintes ou engravillonnées ou enduites sont interdits.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

ARTICLE 12 zone U5 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- Les places de stationnement seront constituées pour 50% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).
- en établissement recevant du public
Une place de stationnement pour 4 personnes.

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

ARTICLE 13 zone U5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les boisements existants en périphérie du site seront préservés et repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les L113-1 à L133-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES**ARTICLE 14 zone U5- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone U5 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AU



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, qui ne peut être urbanisée qu'après modifications du PLU et en respect des orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLAN 1.3 du PADD .

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

ARTICLE 1 zone AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit.

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

Néant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone AU - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 4 zone AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 5 zone AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 9 zone AU - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 zone AU- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 zone AU - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

Néant.

ARTICLE 12 zone AU- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 13 zone AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

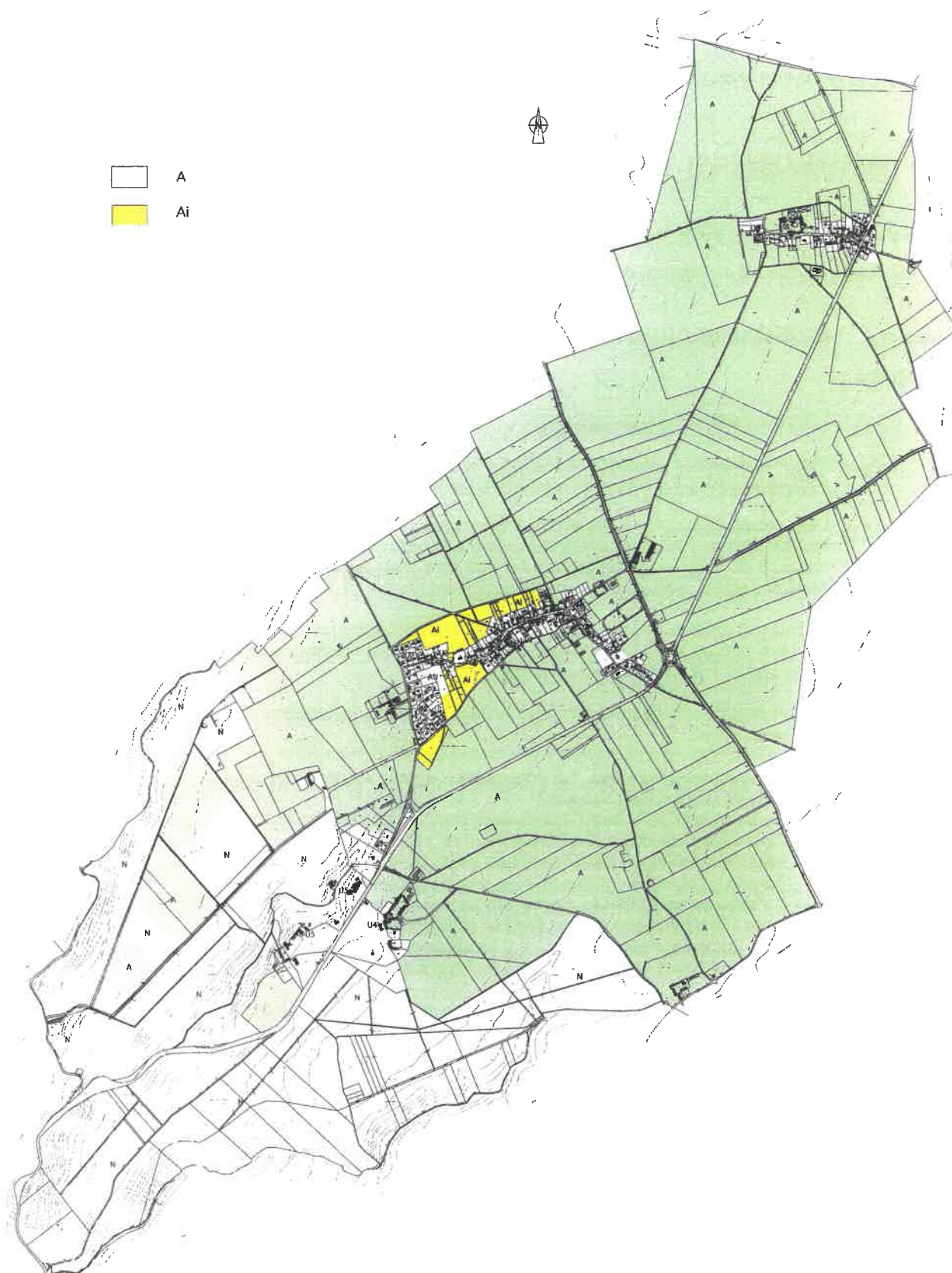
ARTICLE 14 zone AU - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 15 zone AU – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE A



CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

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

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

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

ARTICLE 1 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

SECTEUR A :

- 2.1 - Les constructions à usage agricole.
- 2.2 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles sont compatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 2.3 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au chapitre Généralités.
- 2.4 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible, dans la limite des 10 ans après la date du sinistre.
- 2.5 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.6 - Les constructions destinées aux logements ou aux activités nécessaires et directement liées aux bâtiments de l'exploitation agricole :
 - À l'habitation et à ses dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions ne seront autorisées uniquement que si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, et à condition qu'elles soient le siège de l'exploitation.
 - À l'hébergement hôtelier, c'est-à-dire les gîtes ruraux et les campings à la ferme, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole,
 - Au commerce, c'est-à-dire un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole.
- 2.7 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination de bâtiment en habitation n'est pas autorisés, tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension, et les annexes qui ne peuvent cependant pas dépasser 30% de la surface existante.
- 2.8 - Pour toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux de ruissellement-pourront être imposées.
- 2.9 - Les abris pour animaux, sous réserve d'être démontable, d'avoir une surface maximale de 15m², d'être en bois, et d'un abri par pré.
- 2.10 - Le comblement des mares est interdit.

- 2.11 - Les habitations situées dans le couloir de nuisances sonores définis par arrêté du 30 mai 1996 doivent faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement)

SECTEUR Ai :

- 2.11 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public (électricité, téléphone, assainissement) qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, les règles 3 à 5 et 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 ; GENERALITÉS.
- 2.12 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.13 - Les abris pour animaux, sous réserve d'être démontable, d'avoir une surface maximale de 15m², d'être en bois, et d'un abri par pré.
- 2.14 - Le comblement des mares est interdit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 zone A - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 181.

ARTICLE 4 zone A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

- 4.1 - Eau :
Toute construction à usage d'habitation, d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement :
- 4.2.1 - Eaux usées :
Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
- 4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :
Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 zone A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE 11 zone A - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

LES GÉNÉRALITES :

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

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

ARTICLE 12 zone A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 zone A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les éléments paysagés préservés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme , ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

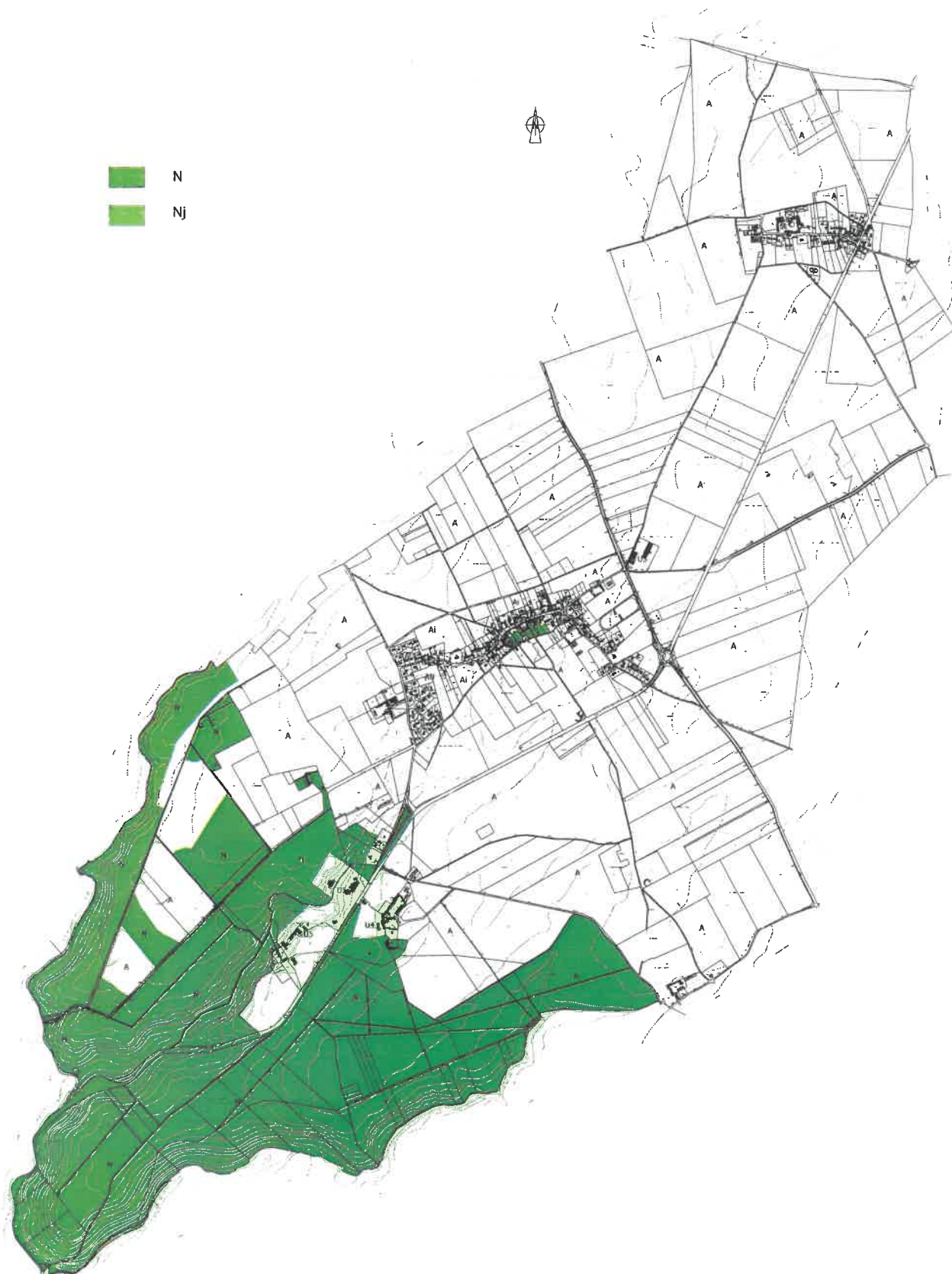
ARTICLE 14 zone A - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone A – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N



CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone N :

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

La zone Nj correspond aux arrières de jardins qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, et de leur rôle de zone tampon entre culture et habitations.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Secteur N :

- 2.1 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 10 et 12 à 13 pourront leur être appliquées.
- 2.2 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.3 - Le comblement des mares est interdit.

Secteur NJ :

- 2.1 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 10 et 12 à 13 pourront leur être appliquées.
- 2.2 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.3 - Le comblement des mares est interdit.
- 2.4 - Les abris pour animaux, sous réserve d'être démontable, d'avoir une surface maximale de 15m², d'être en bois, et d'un abri par pré.
- 2.5 - Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 15m² pour les habitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone N - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 181.

ARTICLE 4 zone N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

ARTICLE 5 zone N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul.

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

Les constructions à caractère d'équipements peuvent s'implanter en limite de parcelle sauf dans le cas où ces constructions présentent une gêne pour les habitations proches, elles sont alors implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à une zone de constructions d'habitation.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 zone N - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 zone N - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 11 zone N - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

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

Les clôtures sont interdites sauf en zone Nj où elles seront uniquement réalisées sous forme de haies vives conformément aux annexes paysagères et où elles doivent permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE 12 zone N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 zone N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 15 zone N – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

A1-ANNEXES PAYSAGERES

CONNAITRE POUR AGIR 1/4

Planter des haies champêtres : un geste écocitoyen

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

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

Les fonctions des haies

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



Une infrastructure écologique et paysagère.

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

- **Confinement des pollutions** : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement. Elles limitent la diffusion des aérosols issus des traitements phytosanitaires.

- **Production de bois d'œuvre** : valeurs sûres (chêne par exemple), orme résistant à la graphiose, essences de pleine lumière (sorbiers et alisiers).

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

Exemple

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



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

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

CONNAITRE POUR AGIR 2/4

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

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

Créer sa pépinière

Les interventions à la plantation de haie peuvent être initiatives, mais entraînent souvent l'engagement de l'écocitoyen, par exemple en imposant une longueur minimale de plantation. Il est possible de s'en affranchir en produisant soi-même les plants. A raison d'un plant tous les 0,40 m, une parcelle de seulement 400 m² peut produire 1 500 sujets. La plantation d'arbres de trois ans permet de faire face à la forte concurrence des mauvaises herbes.

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



Les haies champêtres participent à notre cadre de vie.

Les haies traditionnelles de Haute Normandie

1 Haie de haut jet

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

2 Haie libre

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

3 Haie de têtards

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

4 Haie basse

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



CONNAITRE POUR AGIR 3/4

Vrai ou faux ?

Les haies sont l'apanage des régions de prairies.

FAUX. En France, l'implantation d'un nouveau bocage a toujours précédé l'implantation d'une révolution agricole qui a précédé d'autant le nôtre. La nôtre concerne aussi bien la culture permanente que les prairies.

Les haies créent une ombre préjudiciable.

FAUX. Et même, les haies de haut jet, surtout si on laisse les grosses branches se développer, causent une ombre domageable à la végétation basse voisine. Un élagage de la base du sous-étage est donc nécessaire. En revanche, par son effet écran vent, elles permettent une meilleure croissance de l'herbe sur les cultures et le milieu de la parcelle à une saison où le soleil est haut dans le ciel. Ce pourrait être vrai sur les pentes, par ailleurs, si on n'avait pas régulièrement élagué les arbres, ce n'est plus aujourd'hui.

Les haies favorisent les animaux ravageurs.

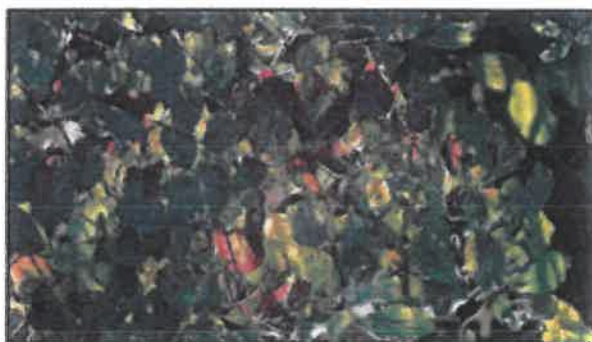
FAUX. Les haies abritent parfois les plantes hôtes secondaires des ravageurs, y compris ravageurs des cultures – protégées de nombreux pesticides – ; elles constituent surtout un refuge pour beaucoup d'auxiliaires de l'agriculture : insectes prédateurs, rapaces, prédateurs des campagnols, etc. Les haies favorisent les animaux agricoles.

FAUX. En ce sens même, les haies perturbent la trajectoire des « engins » – notamment les trappes de pulvérisateurs – aux effets des pesticides et contribuent à une manœuvre supplémentaire lors du traitement du champ. Compte tenu de la taille des parcelles, cette contrainte est toutefois minime.

Les haies coûtent cher.

FAUX. Et même, la mise en place d'une haie est un investissement à long terme, qui peut se planifier en tranches successives. Le coût du temps passé est incontestablement élevé, d'autant plus que la haie est maintenant déconnectée de la production agricole. Mais il faut avoir de grandes différences selon qu'on fait ou ne fait pas une entreprise extensive, qu'on crée une haie permanente ou pas ou une simple haie de charmes taillés. Le coût des plants peut être minime si l'on s'adresse à un pépiniériste local dans les essences de proximité, voire quand on se l'offre sa propre pépinière. Quant aux matériaux de couverture du sol (plastique, paillottes de lin, etc.), maintenant largement employés –, ils ne sont pas indispensables. Il suffit de préparer convenablement le sol et, par ailleurs, de remplacer les quelques sujets qui auraient manqué.

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



De haut en bas : aubépine, cornouille sanguin, cormouille laive, aubépine, fusain

CONNAITRE POUR AGIR 4/4

Arbres et arbustes champêtres de Haute-Normandie

Arbres

[illegible]

Arbustes

[illegible]

Fig. 1

1. Papa de Casa Bonita: 1 hora
2. Papa de Casa
3. Mãe de Casa
4. Irmão mais velho
5. Mãe do departamento de 1 hora

Sinnstiftung

- A* l'obéissance
- l'amour de la nation
A l'obéissance

異端性

- 9. Rôle environnemental des ressources halieutiques dans les secteurs des subs:
- 10. Production de base il y a
- 11. Production de base de matières et de produits de base secondaires
- 12. Rôle économique
- 13. Production de base

* Communiqué pour agir : un acte préventif de
 1) Agence régionale de la communication de
 l'Agence "Généraliste"
 Chaire des Parents
 2) aller devant la justice : tous les jours
 tout d'un coup dans la : toutes les semaines : P
 Bureau : J. P. Chabot ARJIN
 Bureau : J. P. Thorez ARJIN
 ARJIN : tous les jours de la semaine
 pendant : toutes les semaines : toutes les semaines : P
 1) ARJIN : tous les jours de la semaine

A- Dispositions applicables concernant les essences employées dans l'aménagement des espaces végétalisés, cités à l'article 11 et 13 des règlements des zones U1, U2, U3, U4, U5 et A :

- Tilleul
- Saule
- Bouleau commun
- Frêne commun
- Chêne
- Chêne Pédunculé
- Houx
- Hêtre
- Merisier
- Charme commun
- Noyer
- Peupliers
- Pommier
- Cerisier et autres prunus
- Noisetier

Réparti à raison de 40%
maximum pour une seule essence

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

- Noisetier commun
- Sureau
- Lilas
- Houx
- Aubépine monogyne
- Ajonc
- Charmille
- Prunellier
- troène commun
- Cornouiller blanc, sanguin
- Fusain 'bonnet de prêtre'
- chèvrefeuille commun
- Clématite
- Vigne vierge

Réparti à raison de 20% maximum
pour une seule essence
Et de minimum 4 variétés dans un
même linéaire de haie

POUR LES PLANTATIONS DE HAIES : Les essences employées et plantées, si possible en quinconce, espacées de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs,

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

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

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

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

Mesurer la distance :**Terrains nus**

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

En présence d'un mur

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

Une haie mitoyenne

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

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

Tailler racines et branches**Racines**

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

Branche

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

LES PLANTATIONS LE LONG DES VOIES PUBLIQUES :

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

En bordure d'un chemin rural ou vicinal

La limitation peut être fixée par le Maire ou par les usages locaux. Si rien n'est prévu, vous êtes libre de planter en limite, à condition de respecter la visibilité et d'élaguer régulièrement les plantations. - article 18 du décret du 18 septembre 1969. Article R161-22 du code rural : Les plantations d'arbres et de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sans conditions de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage prévues à l'article R.161- 24. Toutefois, dans un souci de sûreté et de commodité du passage, le maire peut, par arrêté, désigner les chemins commune le long desquels les plantations devront être

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

Dans les virages.

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

Chemin départemental ou une voie communale

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

Route nationale ou départementale distance imposées.

Sauf arrêté préfectoral ou règlement de voirie :

- 6 m pour les arbres
- 2 m pour les haies.

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

- aucune limitation de distance.

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

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

A un carrefour

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

Dans un virage

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

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

Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité. **Article L114-2code de la voirie routière** :

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas : - L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement prévu à l'article L. 114-3 - L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement - Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes

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

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

sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, à la diligence des propriétaires ou exploitants, dans des conditions qui sauvegardent la sûreté et la commodité du passage ainsi que la conservation du chemin. Les haies doivent être conduites à l'aplomb de la limite des chemins ruraux. Dans le cas où les propriétaires riverains négligeraient de se conformer à ces prescriptions, les travaux d'élagage peuvent être effectués d'office par la commune, à leurs frais, après une mise en demeure restée sans résultat.

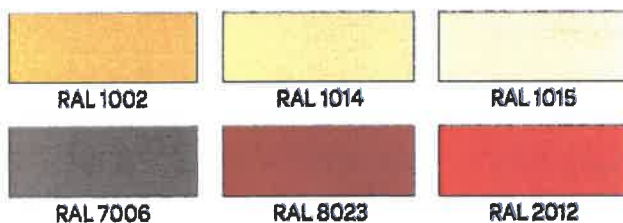
En présence de ligne EDF

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

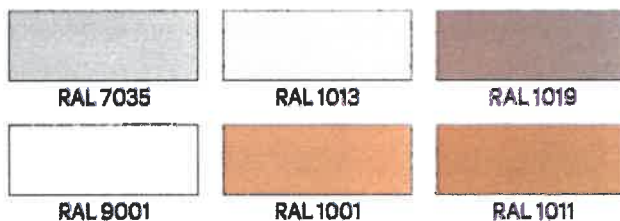
C- NUANCIERS DES ENDUITS ET TEINTES DE FACADES

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (SDAP) a élaboré des fiches conseils qui répertorient entre autres, les couleurs à utiliser préférentiellement (selon les références RDS (RAL Design System, reproductible par les principaux fournisseurs de peinture) :

Couleurs conseillées pour les enduits (réf.RAL)



Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf.RAL)



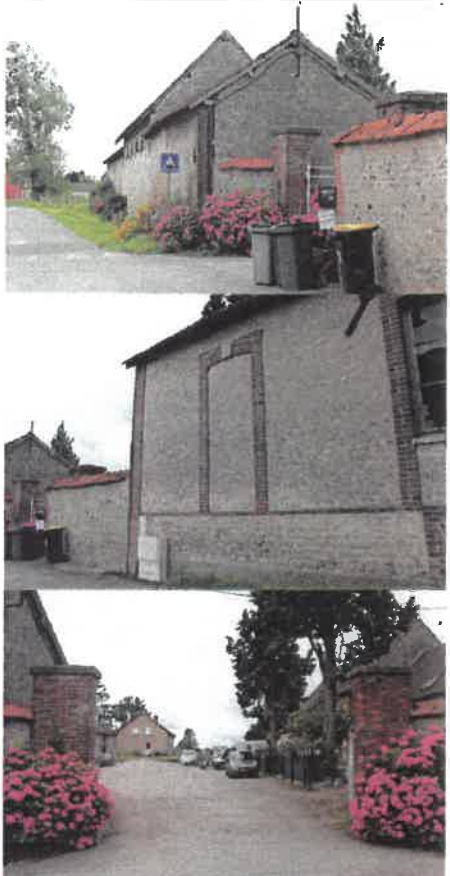
TEINTES POUR LES MENUISERIES - VOLETS ET BARDAGE DE CLINS DE BOIS (à peindre dans la même teinte)

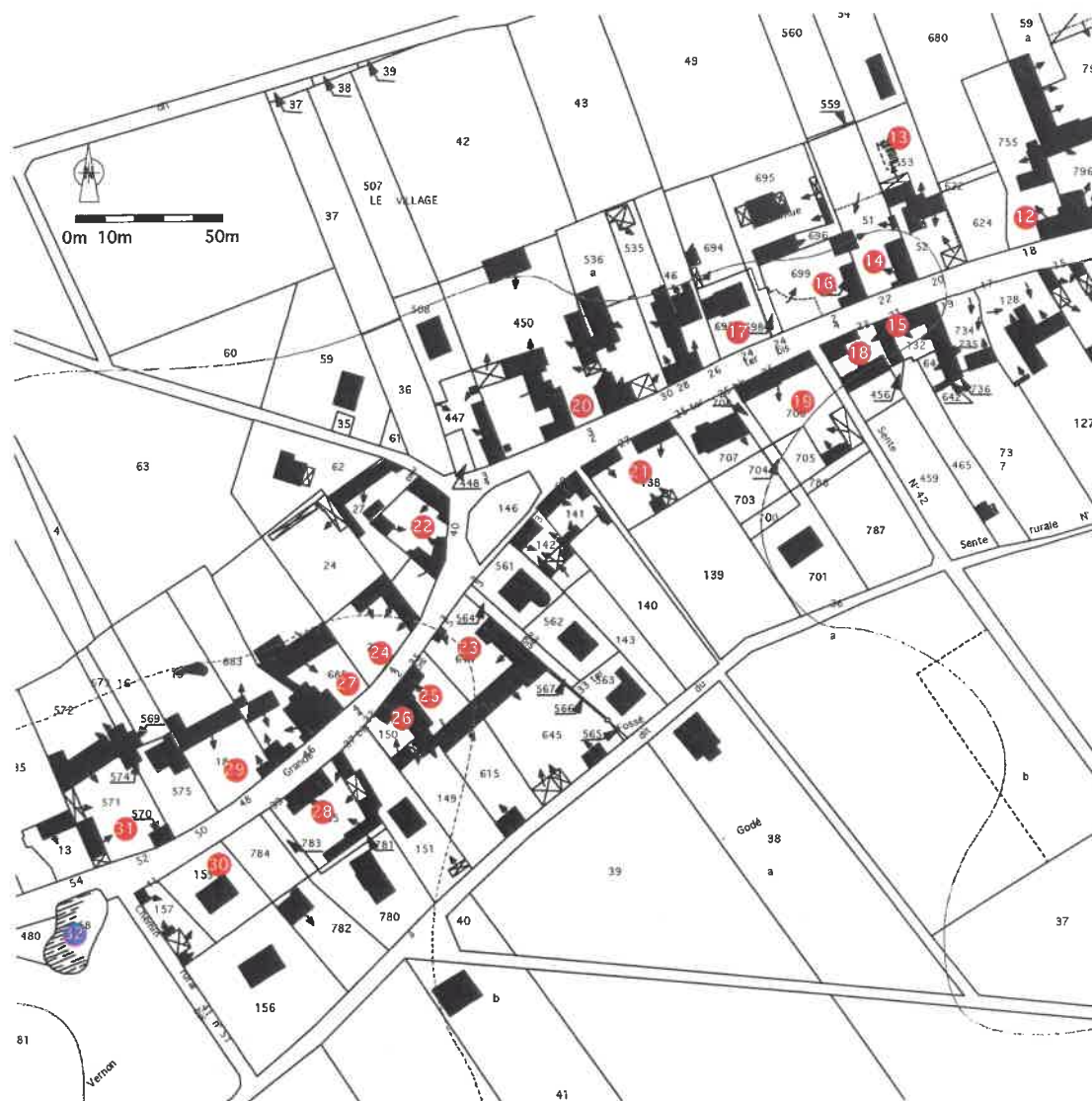


A2-ANNEXES : Éléments à préserver au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme



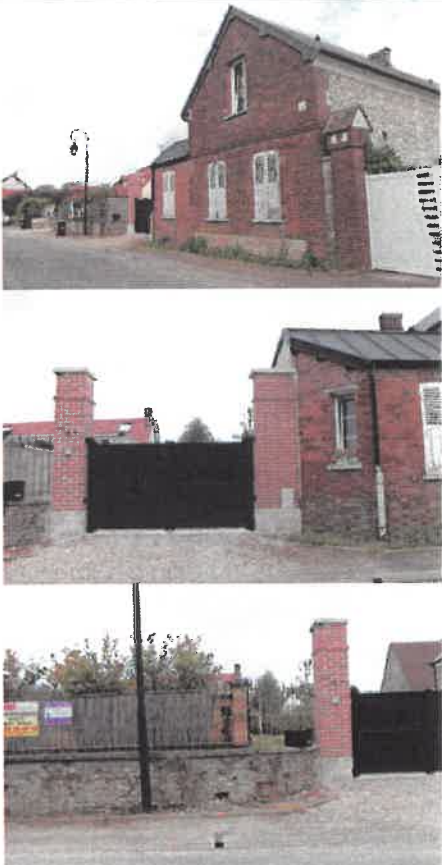
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
1	B1- 607 19 rue de Paris		Préservation de la totalité de la façade en briques. Préservation des piliers du portail et portillons et préservation du mur de clôture en silex.
2	B1- 608 17 rue de Paris		Préservation du mur de clôture en silex
3-4 -5	B1- 816 6 rue de Paris		Préservation du poirier et de deux mares
8	B1- 85 5 rue de Paris		Préservation des piliers du portail et du mur de clôture en silex apparents.
7	B1- 82 Rue de Paris		Préservation de la mare

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
6	B1- 647-648-646 6 rue de Paris		Préservation de la totalité des façades sur rue, du mur de clôture en silex et des piliers de portail en brique.
9	B1- 64 6 rue Grande		Préservation de la façade sur rue, du porche et du pignon avec son essentage en bois.
10	B1- 835 10 rue Grande		Préservation de la façade en brique et du porche.
11	B1- 121-122 13 rue Grande		Préservation du mur de clôture en silex et des piliers du portail



N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
12	B1- 803- 804 18 rue Grande		Préservation de la totalité de la façade sur rue. Préservation des barreaudages en fer forgé du mur de clôture et des piliers en brique (parcelle 804)

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
13	B1- 52-53-54 20 rue Grande		Préservation de la totalité de la propriété. Seul le pignon enduit pourra faire l'objet d'un essentage en bois en modification. Le porche est préservé.
14	B1- 51 22 rue Grande		Préservation de la façade en brique. Préservation du mur de clôture et sous bassement en silex et moellons de pierre. Préservation des piliers en brique.
15	B1- 132 21 rue Grande		Préservation du porche.

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
16	B1- 847- 845 -846 24 rue Grande		Préservation de la totalité de la façade sur rue. Préservation des barreaudages en fer forgé du mur de clôture et des piliers en brique
17	B1- 697 24 Ter rue Grande		Préservation des barreaudages en fer forgé du mur de clôture.
18	B1- 455 23 rue Grande		Préservation des façades en silex donnant sur rue et sur sente. Préservation du mur de clôture en silex sur la sente. Préservation du pignon et de son essentage en tuile.

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
19	B1- 706 25 rue Grande		Préservation de la totalité des façades sur rue.
20	B1- 450 32 rue Grande		Préservation de la façade en colombage Préservation du mur de clôture en silex et des piliers en brique.
21	B1- 138 27 rue Grande		Préservation de la totalité des façades sur rue, des pignons en briques et en colombage, du mur de clôture et des pilier du portail et porche.

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
22	B1- 26 40 rue Grande		Préservation des façades sur rue et des piliers du portail.
23	B1- 644 33 rue Grande		Préservation de la totalité de la propriété, des murs de clôture en silex et brique, des piliers du portail.
24	B1- 25 42 rue Grande		Préservation du mur de clôture, portillons et portail

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
25	B1- 615 35 Bis rue Grande		Préservation de la façade sur rue
26	B1- 150 37 rue Grande		Préservation de la façade sur rue
27	B1- 685 44 rue Grande		Préservation du mur de clôture et des piliers du portail
28	B1- 785 39 rue Grande		Préservation des façades sur rue , des piliers du portail et préservation du portillon

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
29	B1- 18 48 rue Grande		Préservation du mur de clôture et des piliers du portail et porche.
30	B1- 157-155-784-783 41 rue Grande		Préservation des murs de clôture donnant sur rue et sur chemin et des piliers du portail et porche. Seul le pignon sur rue pourra faire l'objet d'un essentage en bois.
31	B1- 571 52 rue Grande		Préservation du mur de clôture et des piliers du portail.
32	B1-158 Rue Grande		Préservation de la Mare et saules



N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
33	B1- 848 58 rue Grande		Préservation du mur de clôture et des piliers du portail.
34	B2- 667 Ferme Galmel		Préservation de la totalité des bâtiments anciens en pierre de silex, moellons, colombage...
47	B- 396 Les ruelles		Préservation de la mare



N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
36-55	ZC-41		Préservation des plantations de hautes tiges dans la pâture et de la Mare
37	A1 – 499 3 rd 181		Préservation des piliers du portail
38-39	A1 – 400 – 462 1-1b rue du Hameau		Préservation de la totalité des murs de clôture et piliers en briques
40	A1 – 533 3 rue du Hameau		Préservation de la façade sur rue, du mur de clôture et des piliers du portail.

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
41	A1 – 16 6 rue du Hameau		Préservation de la totalité de la propriété dans son ensemble, y compris piliers du portail et mur de clôture en silex
42	A1 – 414 8 rue du Hameau		Préservation des murs en bauge, et des murs en silex
43	A1 – 413-508 10 rue du Hameau		Préservation des murs de clôture et des murs des façades en silex donnant sur rue, ainsi que les piliers et le porche
44	A1 – 432 12 rue du Hameau		Préservation des piliers du portail et de la partie du mur de clôture en pierre.

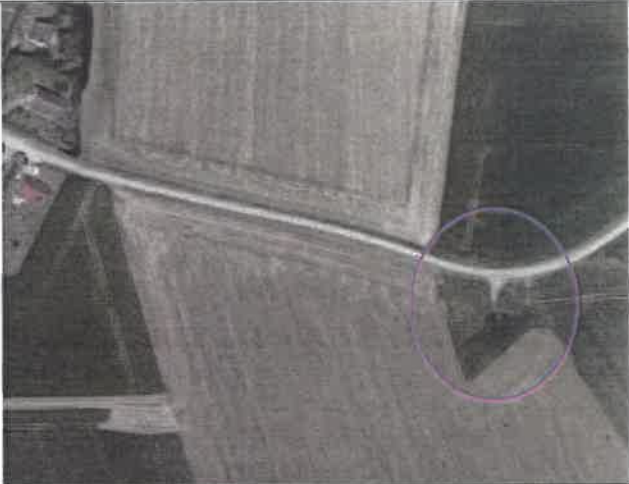


N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
45	A1 – 4 Chapelle- rue du Hameau		Préservation de la totalité des façades sur rue en moellons. La réouverture des anciennes fenêtres est autorisée avec une pose de baie vitrée en aluminium noir.

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES	OBJET DE LA PRESERVATION
46 - 57	A1 – 541 16 rue du Hameau		Préservation de la totalité des bâtiments anciens en pierre de silex, moellons, colombage... et de la mare
47	A1 – 492 25 rue du Hameau		Préservation des piliers du portail et du pignon donnant sur rue. Seuls les colombages pourront être habillés par un essentage de bois.

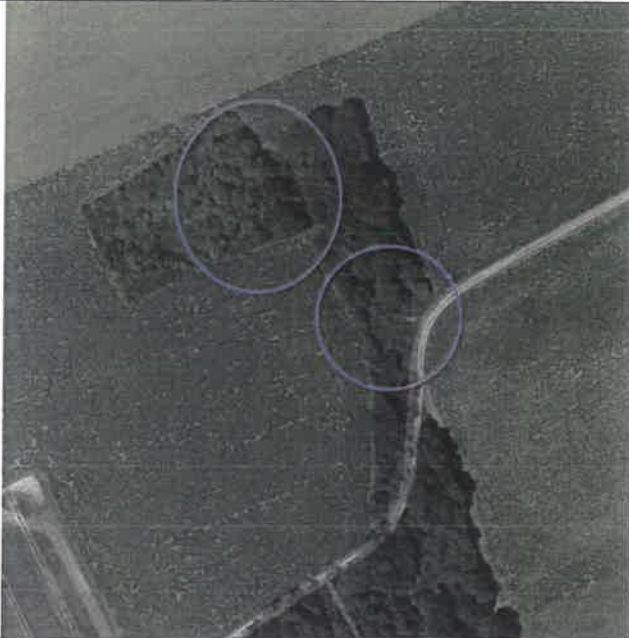
Sur l'ensemble de ces murs sont interdits :

- Les enduits et peintures qui viendraient masquer la brique rouge, les moellons, les silex, les colombages
- Les enduits ciment sur les murs en terre ou colombage, sont seulement autorisés les enduits à base de chaux et de teinte naturelle (teinte du sable à lapin composant l'enduit), les reprises en argile.
- Les appareillages de briques autres que des teintes rouges, seules sont autorisées les briques à l'identique de celles du mur existant.
- Les essentages préservés seront refaits à l'identique.
- Les percements ne reprenant pas les caractéristiques du bâti support du projet (jambage et linteau).
- La réouverture de fenêtres murées est autorisée à la condition de conserver les jambages et linteaux existants.
- Le comblement des mares est interdit.
- Les porches préserver ne pourront pas être clos.
- Les barreaudages de clôture ne pourront être remplacé, ils sont conservés et peuvent cependant être doublé d'une plaque de métal en face intérieure de la parcelle dans la même teinte que le barreaudage.

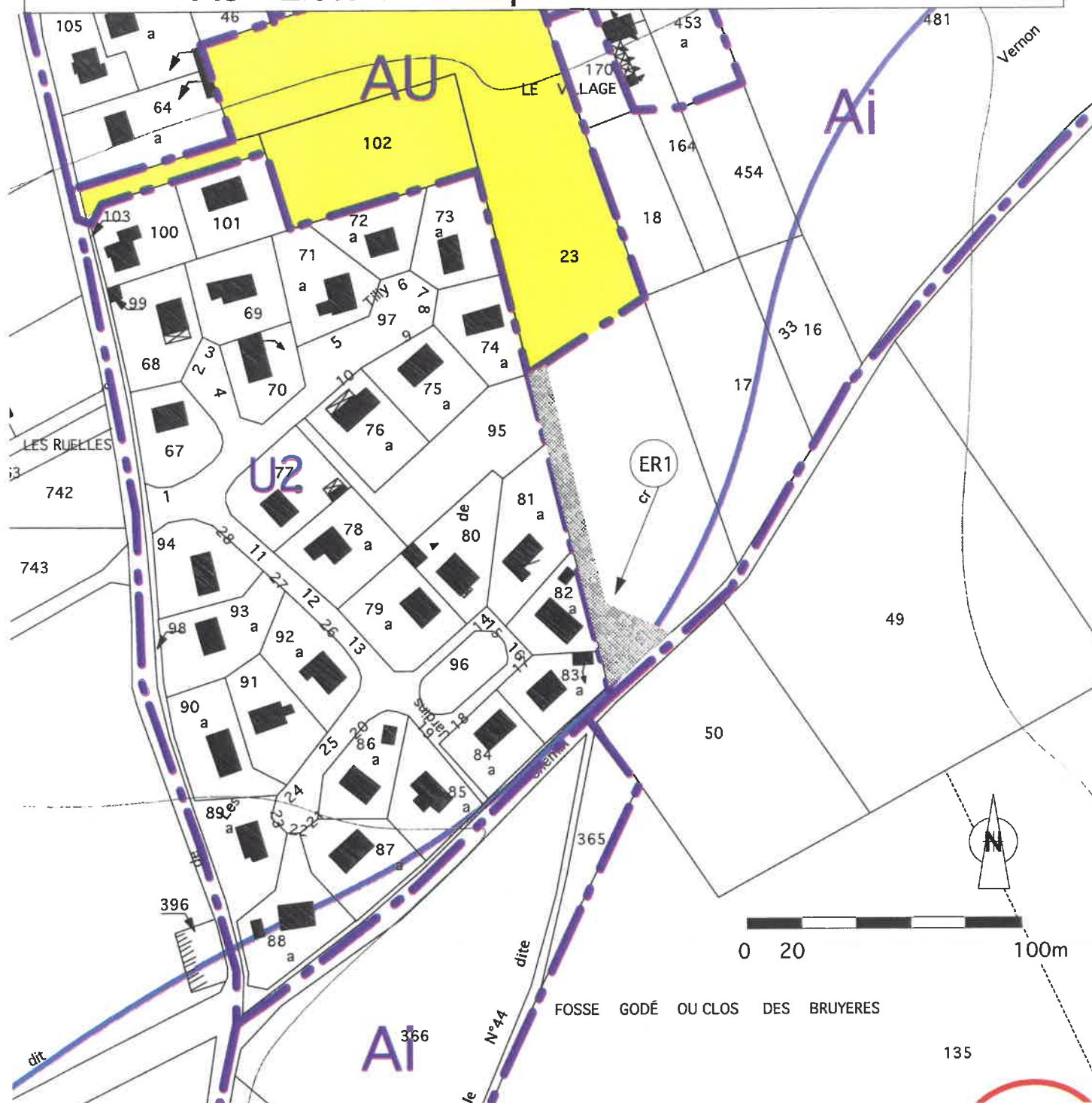
N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES AERIENNES	OBJET DE LA PRESERVATION
56	ZC 35		Préservation de la mare communale qui a été comblée et qui devra faire l'objet d'une remise en état.
58	A 550 La grande pièce de Corbie		Préservation de la mare, comblement interdit
54	ZC 73 La pointe du chemin d'Ecos		Préservation de la mare, comblement interdit

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES AERIENNES	OBJET DE LA PRESERVATION
53	ZI 42 Le buisson Beauvel		Préservation de la mare, comblement interdit
59	C 186 La queue d'haye		Préservation de la mare, comblement interdit
51-52	C 334 4T Saulseuse		Préservation des deux mares, comblement interdit

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES AERIENNES	OBJET DE LA PRESERVATION
60	ZE 108 La mare des Corbeaux		Préservation de la mare comblée qui devra être remise en état comme figurant au cadastre.
61	B 421 La mare rouge		Préservation de la mare, comblement interdit
50-51	B 419 La mare rouge		Préservation des deux mares, comblement interdit

N°	ADRESSE ET CADASTRE	PHOTOGRAPHIES AERIENNES	OBJET DE LA PRESERVATION
48	B 433 La mare rouge		Préservation de la mare, comblement interdit
49	B 827 La mare rouge		Préservation de la mare, comblement interdit

A3 - Liste des Emplacements Réservés



Le territoire communal n'est touché que par 1 emplacement réservé:

	<u>Objet :</u>	<u>Surfaces des emplacements réservés (non arpentées par le géomètre):</u>	<u>Au profit de :</u>
ER1	Aménagement hydraulique , fossé et mare, pour lutter contre le ruissellement et les inondations du sud du lotissement des Jardins de Tilly	m2	La commune