

Commune de la Bonneville-sur-Iton

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

Offre réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



www.auddice.com

SOMMAIRE

TITRE 1	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE 2	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	6
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	18
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	25
TITRE 3	32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ.....	34
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZA	40
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUAB	46
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC	54
TITRE 4	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	60
TITRE 5	67
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	67
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	68
ANNEXES.....	77
LEXIQUE	78
PRINCIPE D’INTEGRATION ARCHITECTURALE	80
PRINCIPE D’INTEGRATION PAYSAGERE	84
FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE.....	87

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

NOTA: Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territoriale

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA BONNEVILLE-SUR-ITON.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n°2 du dossier.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés dans le document n°3 du dossier. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin, et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée dans le document n°3 susvisé.

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme sont repérés au plan (document n°2) par un quadrillage semé de ronds.

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme sont représentés par une étoile sur le document graphique principal constituant la pièce n°2 du dossier.

Article 3 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Article 4– Dispositions diverses

L'édification des clôtures est soumise à déclaration

Les travaux, installations et aménagements, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :

- a. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
- b. de ceux qui sont soumis à permis de construire,
- c. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés,

L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions,

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du Code de l'Urbanisme

La reconstruction après sinistre est autorisée.

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

Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

Article 5– Lecture et compréhension des articles

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en 16 articles:

- Article 1– Types d'occupation ou utilisation du sol interdits
- Article 2– Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à conditions spéciales
- Article 3– Accès et voirie
- Article 4– Desserte par les réseaux
- Article 5– Caractéristiques des terrains
- Article 6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 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
- Article 12– Stationnement
- Article 13– **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**
- Article 14– Coefficient d'occupation du sol
- **Article 15– Performances énergétiques et environnementales**

- **Article 16– Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Les articles 1 et 2 du règlement d'un PLU n'ont pas à énumérer de façon successive et exhaustive l'ensemble des occupations du sol admises puis celles interdites ou soumises à conditions.

En effet, depuis l'intervention de la loi du 13 décembre 2000 (loi SRU) et l'article R. 123-9 issu du décret du 27 mars 2001, il est clairement établi qu'un règlement de zone ne peut pas comporter une énumération des activités autorisées sans condition parmi la liste de ses dispositions.

La nature de l'occupation et d'utilisation du sol propre à chaque zone sont ainsi encadrées selon deux articles qu'il faut ainsi lire:

- l'article 1 détermine les occupations et utilisations du sol interdites;
- l'article 2 détermine les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières;
- il en résulte que tout ce qui n'est pas expressément interdit ou conditionné aux articles 1 et 2 est présumé autorisé sans conditions autres que celles contenues dans les articles qui suivent.

Article 6– Équipements publics ou d'intérêt collectif (hors réseaux)

Il est rappelé que les équipements publics ou d'intérêt collectif (hors réseaux) sont autorisés sans condition au titre de l'application des articles 1 et 2 des zones suivantes : UA, UB, AUab.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

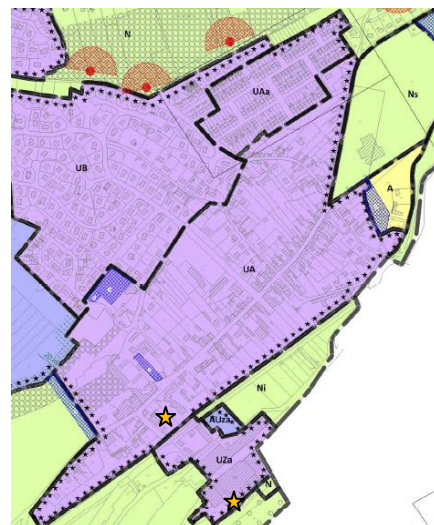
NOTA: Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est référencée au plan par l'indice UA et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone UA : La zone UA est une zone équipée et constructible, correspondant aux parties du bourg anciennes et agglomérées en tissu dense.

Elle comprend le secteur UAa de la « Cité Couture» qui a sa propre organisation et ses propres caractéristiques architecturales, bien différentes de celles des autres quartiers.



Article UA1 –Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,

Dans le **seul** secteur UAa :

Toute occupation ou utilisation du sol, **non mentionnées** à l'article UA2

Article UA2–Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- les constructions et installations nécessaires à l'installation des différents réseaux publics (eau potable, eaux pluviales, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Les constructions à destination artisanale, commerciale à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et sous réserve que les conditions de sécurité routière soit assurées,
- Les dépôts de véhicules roulants à condition qu'ils soient directement liés à une activité, qu'ils n'entravent pas la circulation (piétons et véhicules) et qu'ils ne présentent pas de gêne pour la sécurité.

- les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement.
- Dans le couloir de nuisances sonores liées à la voie ferrée, les constructions doivent présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en Vigueur.

Dans le seul secteur UAa

- les constructions et installations nécessaires à l'installation des différents réseaux publics (eau potable, eaux pluviales, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Les constructions à usage d'habitat, les annexes et extensions, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales du sous-secteur.
- les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement.

Article UA3– Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Article UA4– Desserte par les réseaux

Eau et électricité

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées (le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc.) **doivent respecter** les prescriptions suivantes:

- 1) la gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- 2) Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont les suivants:
 - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté);
 - prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
 - limiter le débit de fuite de toute opération à 21 /s/ha;
 - adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie:

	Surfaces	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1.0	0.3

- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales:
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre sont appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Article UA5– Caractéristique des terrains

Est supprimé

Article UA6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Le long de la RD 129 (rue «J. Maréchal»), du «boulevard de Normandie», de la «route d'Emanville» et de la «rue des Plaquets», «rue Jorel», rue «de l'Iton», rue «des Ruelles», «impasse de la Forge», les constructions doivent s'implanter à l'alignement à l'exception des configurations en double rideau.

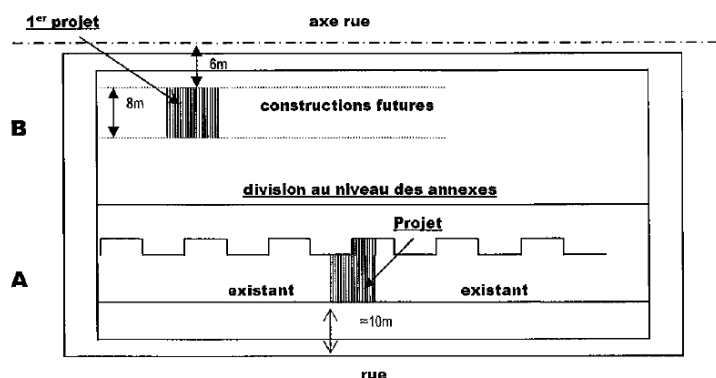
Un retrait par rapport à l'alignement est admis sous réserve qu'un mur ou un volume bâti soit préalablement construit à l'alignement.

2. Pour les autres voies, l'implantation doit se faire soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. Dans ce cas, les constructions sont implantées en retrait de 1 mètre minimum.

Dans le seul secteur UAa :

Les constructions doivent être implantées dans l'alignement des constructions existantes (cf. A du schéma).

Toutefois, lorsqu'il n'existe pas de constructions, la première à être bâtie doit être implantée en respectant, sur le côté le plus long de l'îlot, un retrait de 6 m par rapport à l'axe de la voie (cf. B du schéma).



Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Article UA7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

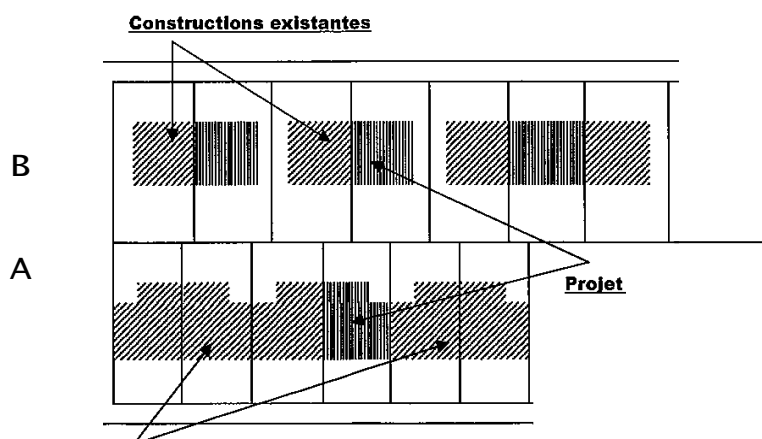
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

Dans le seul secteur UAa :

Lorsque les constructions existantes sont implantées en limite séparative, toute nouvelle construction **doit s'implanter en limites** séparatives (Cf. A du schéma).

Dans les autres configurations, toute nouvelle construction **doit s'implanter** :

- d'une limite séparative à l'autre
- sur au moins une des limites séparatives d'une construction existante (Cf. B du schéma).



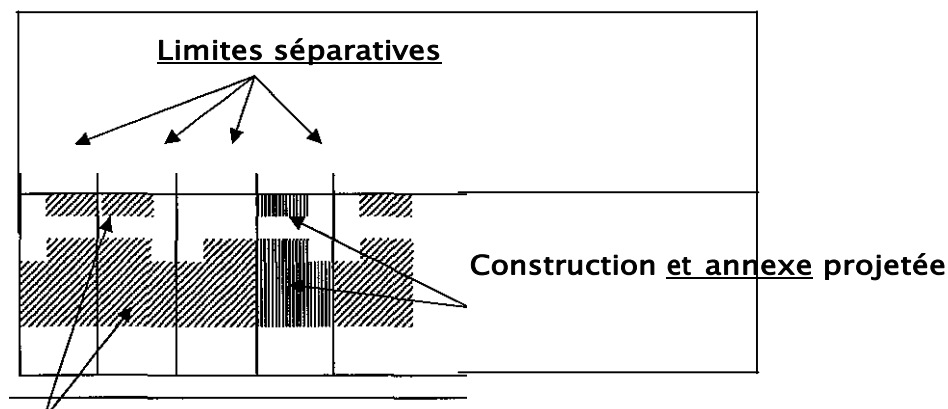
Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Article UA8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le seul secteur UAa :

Les annexes de constructions **doivent** respecter les principes suivants (cf. schéma):

- les annexes **doivent être** construites dans le même alignement les unes par rapport aux autres;
- l'accolement des annexes par paires **est obligatoire** sur une même limite séparative.



Constructions et annexes existantes

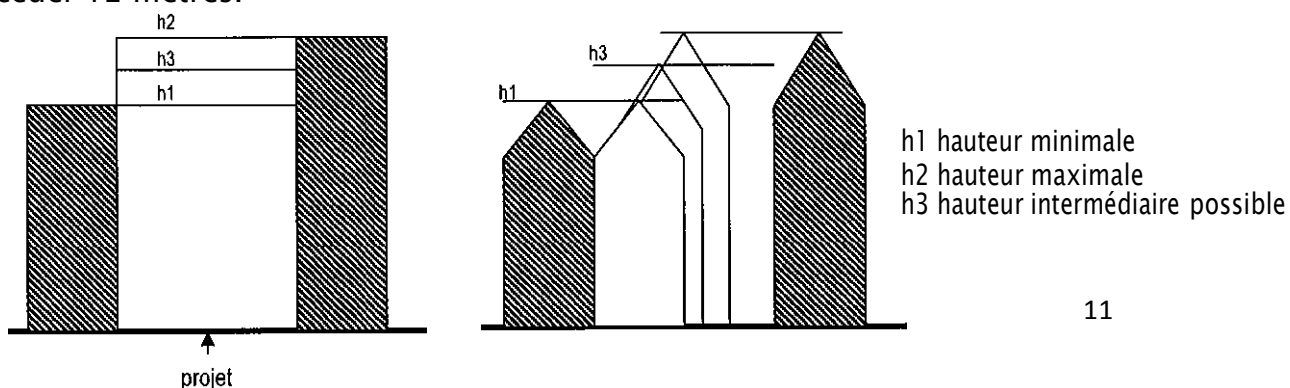
Article UA9– Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité cadastrale.

Dans le seul secteur UAa : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité cadastrale.

Article UA10– Hauteur des constructions

1. Le long de la RD 129 (rue « J. Maréchal »), du « boulevard de Normandie », de la « route d'Emanville » et de la « rue des Plaquets », « rue Jorel », rue « de l'Iton », rue « des Ruelles », « impasse de la Forge », la hauteur de la construction sera comprise entre les hauteurs respectives de chacune des constructions du voisinage (cela inclut les constructions proches, et pas nécessairement contiguës) selon le schéma suivant). La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.



Dans les autres cas :

En tout point d'une construction à usage d'habitation :

- le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles,
- la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture,
- la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6,50m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

Dans le seul secteur UAa :

La hauteur des constructions doit respecter les principes suivants :

- dans les parties d'îlots déjà bâties, aucune surélévation par rapport à l'existant n'est autorisée. La hauteur maximale des nouvelles constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes avoisinantes.
- Dans tous les cas, la hauteur des annexes ne peut excéder 5 mètres.

Article UA11 – Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

a) Pour les constructions à usage d'habitation

Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une

similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

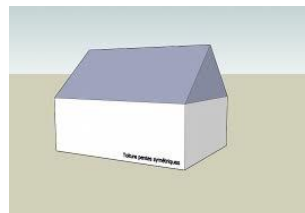
L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes du présent document.

Sont interdits :

- Les buttes artificielles et les modifications excessives de terrain
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple) et les imitations de matériaux naturels (faux marbre, faux pans de bois)
- Les couleurs violentes,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples)

Façade. La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe du règlement.

Toiture. A l'exception des annexes, des projets de rénovation et de l'extension mesurée de constructions existantes, les toitures doivent comprendre au moins deux pentes principales, d'une pente minimale de 30° ou être de type mansard comme présenté sur les schémas ci-dessous.



Clôtures.

En façade de domaine public. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Dans le cas de clôtures avec muret, ces derniers ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,80m et doivent être surmontés ou non de grillage ou de claustras ou de palissades.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

En limites séparatives. Les clôtures, ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le cadre de clôtures végétales, les essences choisies doivent être locales et sont référencées en annexe du présent document.

Annexes. Les annexes des constructions, excepté les abris de jardin préfabriqués, et composées de matériaux **similaires d'aspect**.

La pente minimale des toitures est de 20°.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique **ou doivent être masquées par des haies composées d'essences locales**.

b) Autres constructions

Plus spécifiquement pour les constructions présentant des volumes plus importants, la construction doit s'adapter le mieux possible au terrain et s'intégrer à son environnement. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. **Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.**

Sont interdits :

- Les couleurs violentes,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),

Dans le seul secteur UAa :

Les nouvelles constructions **doivent** respecter l'ensemble des caractéristiques dominantes de celles existantes dans le secteur **et qui sont répertoriées en annexe du présent document**.

Sont interdits :

- Les garages en sous-sol
- Les buttes artificielles et les modifications excessives de terrains

Façade. Les couleurs des façades **doivent** s'harmoniser avec celles qui existent (aspect brique, ocre, ton pierre...) et les couleurs vives ou crues y compris le blanc sont interdites.

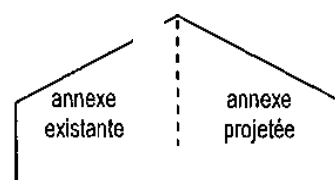
Ouverture en façade. Les ouvertures en rez-de-chaussée doivent être plus hautes que larges. Les linteaux doivent être de forme cintrée. Les couleurs des menuiseries en façade (portes, volets, etc.) ne doivent pas s'écarter des couleurs dominantes repérées dans le secteur pour ces éléments (marron, brun, **blanc** notamment).

Toiture. Les toitures doivent être à deux pentes principales (45°). **Elles doivent respecter l'aspect des formes et volumes des constructions existantes. Les toitures doivent être composées de tuiles, de tonalité brune.**

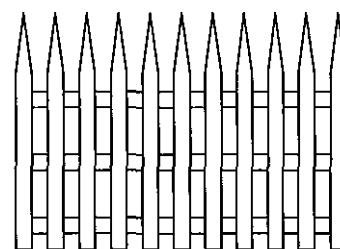
Ouvertures en toiture. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Sont seuls autorisés les châssis vitrés et les lucarnes à joues droites avec toiture à deux pentes. Lorsque plusieurs ouvertures sont pratiquées simultanément ou successivement sur un même pan de toiture, les dimensions des ouvertures doivent être harmonisées.

Annexes. Les annexes doivent être réalisées selon des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les toitures des annexes peuvent être à une seule pente, mais elles doivent être implantées dos à dos pour former, par paire, une toiture à deux pentes (20 ° minimum) selon le schéma ci-contre.



Clôtures. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1.80 m de hauteur. Elles doivent être constituées d'une clôture de bais (comme figuré sur le schéma ci-contre), doublée ou non de haies vives composées d'essences locales et d'un mur de soutènement en brique ou pierre de petite hauteur.



Article UA12– Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :

- deux places de stationnement pour les logements de surface inférieure ou égale à 100m²,
- trois places de stationnement pour les logements de surface supérieure à 100m².

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitat collectif, il est exigé :

- une place de stationnement pour les logements de surface inférieure ou égale à 50m²,
- deux places de stationnement pour les logements de surface supérieure à 50m².

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Versement d'une participation, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation groupant au moins cinq logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison. Les emprises de stationnement doivent être prioritairement mutualisées.

- Pour les constructions à vocation commerciale et de bureaux, il est exigé une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie.
- Pour les constructions à vocation artisanale et industrielle, il est exigé une place de stationnement minimum par tranche de 100m² de surface bâtie.
- Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et de loisirs (hôtels et restaurants), il est exigé une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

Article UA13– Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les aires de stationnement et espaces libres communs non bâtis devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article UA14– Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Est supprimé.

Article UA 15 : Performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

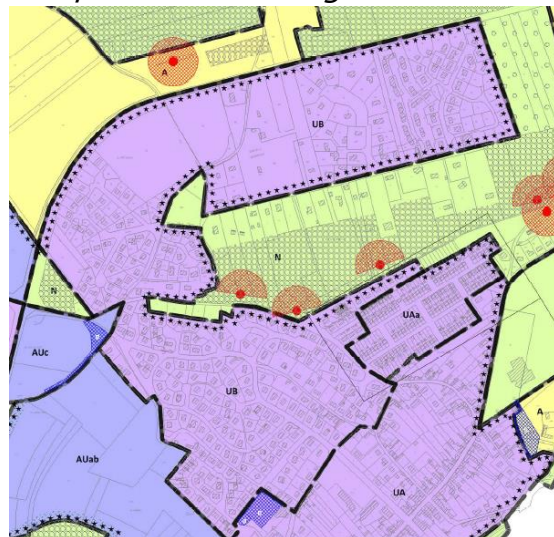
Article UA 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve. Les fourreaux doivent être installés en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

CHAPITRE 2– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est référencée au plan par l'indice UB et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone UB : La zone UB est une zone construite et équipée, à vocation principale d'habitat, regroupant les extensions pavillonnaires qui se sont développées à l'ouest et au nord du Bourg, en direction du plateau, comprenant les lotissements achevés au sud de la RD830. Ce secteur peut encore accueillir quelques habitations. Quelques activités ne présentant ni nuisance ni gêne pour les zones d'habitat peuvent y être admises.



Article UB1– Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,

Article UB2– Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- Les constructions et installations nécessaires à l'installation des différents réseaux publics (eau potable, eaux pluviales, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Les constructions à destination artisanale, commerciale à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et sous réserve que les conditions de sécurité routière soit assurées,
- Les dépôts de véhicules roulants à condition qu'ils soient directement liés à une activité, qu'ils n'entravent pas la circulation (piétons et véhicules) et qu'ils ne présentent pas de gêne pour la sécurité.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement.
- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de

zonage, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Article UB3– Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD830 hors agglomération.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Article UB4– Desserte par les réseaux

Eau et électricité

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées (le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc.) doivent respecter les prescriptions suivantes:

- 1) la gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- 2) Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont les suivants:
 - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté);

- prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
- limiter le débit de fuite de toute opération à 21 /s/ha;
- adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie:

	Surfaces	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1.0	0.3

- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales:
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre sont appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Article UB5– Caractéristiques des terrains

Est supprimé

Article UB6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD830 (15 mètres pour les annexes non habitées, 25 mètres pour les constructions à vocation artisanale ou commerciale autorisées dans la zone).

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Article UB7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des extensions et des annexes, doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Article UB8 –Implantation des constructions par rapport sur un même terrain

Les annexes non habitées et abris de jardin doivent être accolés à la construction principale ou en retrait de deux mètres au moins.

Les annexes habitées doivent être accolées à la construction principale.

Article UB9– Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie **de l'unité cadastrale**.

Article UB10– Hauteur des constructions

En tout point d'une construction à usage d'habitation :

- Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+combles,
- la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage de la toiture,
- la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4,50m à l'égout.

Article UB11– Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

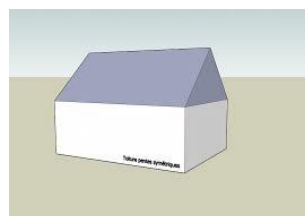
Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les buttes artificielles et les modifications excessives de terrain
- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel (les déblais ou remblais doivent être aménagés en pente douce avec un maximum de 5 %),
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples) et les imitations de matériaux naturels (faux marbre, faux pans de bois)
- Les couleurs violentes,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les lucarnes de type « chien assis »

Façade. La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe du règlement.

Toiture. A l'exception des annexes, des projets de rénovation et de l'extension mesurée de constructions existantes, les toitures doivent comprendre au moins deux pentes principales, d'une pente minimale de 30° ou être de type mansard comme présenté sur les schémas ci-dessous.



Ouverture en toiture. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Clôture.

En façade de domaine public. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Dans le cas de clôtures avec muret, ces derniers ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,80m et doivent être surmontés ou non de grillage ou de claustras ou de palissades.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

En limites séparatives. Les clôtures, ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cadre de clôtures végétales, les essences choisies doivent être locales et sont référencées en annexe du présent document.

Annexes. Les annexes des constructions, excepté les abris de jardin préfabriqués, et composées de matériaux similaires d'aspect.

La pente minimale des toitures est de 20°.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masquées par des haies composées d'essences locales.

Article UB12– Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé

- deux places de stationnement pour les logements de surface inférieure ou égale à 100m²,
- trois places de stationnement pour les logements de surface supérieure à 100m².

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitat collectif, il est exigé

- une place de stationnement pour les logements de surface inférieure ou égale à 50m²,
- deux places de stationnement pour les logements de surface supérieure à 50m².

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Versement d'une participation, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation groupant au moins cinq logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison. Les emprises de stationnement doivent être prioritairement mutualisées.

Article UB13– Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les aires de stationnement et espaces libres communs non bâtis devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article UB14– Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Est supprimé.

Article UB 15 : Performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve. Les fourreaux doivent être installés en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

CHAPITRE 3– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ est référencée au plan par l'indice UZ et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone UZ : La zone UZ est une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales. Elle se situe au nord de la RD830. Elle comprend :

- un secteur UZa qui correspond à un site d'activité historiquement implanté dans la vallée, en continuité du bourg ancien, de l'autre côté de l'emprise de la voie ferrée. **Ce site a une vocation artisanale et commerciale. Il connaît toutefois aujourd'hui une déprise économique et une mutation de sa vocation vers l'habitat.**
- un secteur UZb qui comprend actuellement une activité de silo dont il faut assurer la pérennité et le développement **et dont la vocation est industrielle et artisanale.**



Article UZ1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Dans le seul secteur UZa :

Toute occupation ou utilisation du sol, non mentionnées à l'article UZa2.

Dans le seul secteur UZb :

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'habitat.

Article UZ2– Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- Les constructions à usage d'habitation **et leurs extensions mesurées sans dépasser 40m²**, exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone **et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité**,
- **Les zones de stockage extérieures liées à l'activité, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.**
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou quais de transfert.
- Les constructions et installations nécessaires à l'installation des différents réseaux publics (eau potable, eaux pluviales, assainissement, électricité, voirie, **télécommunications, énergies renouvelables, etc.**) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores liées soit à la RD830 soit à la voie ferrée, les constructions nouvelles à usage d'habitation ci avant admises doivent présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Dans le seul secteur UZa :

- **Les constructions à destination artisanale, commerciale à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage habité et sous réserve que les conditions de sécurité routière soit assurées,**
- **Les constructions à destination d'habitat sous réserve d'être réalisées dans l'enceinte des anciens bâtiments de gardiennage et de surveillance.**

Dans le seul secteur UZb :

- **Les zones de stockage extérieures liées à l'activité, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.**
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou quais de transfert.
- Les constructions et installations nécessaires à l'installation des différents réseaux publics (eau potable, eaux pluviales, assainissement, électricité, voirie, **télécommunications, énergies renouvelables, etc.**) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs exposés au risque de débordement de l'Iton :

- les constructions **sous réserve de** présenter des normes de protection permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- **Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,**
- **L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque,**
- **Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils soient hors d'atteinte des crues et qu'ils n'aggravent pas le risque.**

Article UZ3– Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Article UZ4– Desserte par les réseaux

Eau et électricité

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées (le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc.) **doivent respecter** les prescriptions suivantes:

- 1) la gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.

2) Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont les suivants:

- prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté);
- prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
- limiter le débit de fuite de toute opération à 21 /s/ha;
- adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie:

	Surfaces	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1.0	0.3

- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales:
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre sont appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet.

Réseaux secs

Les branchements et les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article UZ5 –Caractéristique des terrains

Est supprimé

Article UZ6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- avec un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 830.

Article UZ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Article UZ8 –Implantation des constructions sur un même terrain

N'est pas réglementé.

Article UZ9– Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de l'unité cadastrale.

Article UZ10– Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur maximale peut être dépassée à titre d'exception pour des impératifs techniques ou fonctionnels, et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Dans le seul secteur UZb :

A l'exception des constructions liées au fonctionnement du silo existant, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres par rapport au sol naturel.

Article UZ11– Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Les matériaux de toiture d'aspect brillant sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...). Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe.

Façade

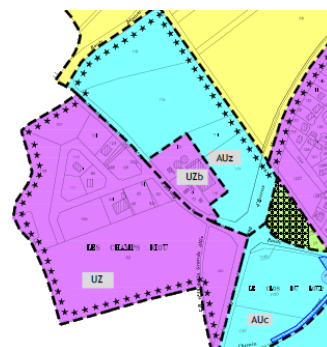
Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe.

Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Clôtures

Les limites externes devront être plantées de haies, écrans végétaux ou rideaux d'arbres efficaces et composés d'essences locales d'un développement supérieur à 2 mètres.

Limites externes à la zone



Pour le seul secteur UZa :

Intégration des constructions dans l'environnement

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°6 du présent document.

Façade.

Dans le cadre du changement de destination de bâtiments anciennement industriels, les façades en brique doivent être conservées.

Ouverture

Les percements effectués dans le cadre du changement de destination de bâtiments anciennement industriels doivent respecter un ordonnancement et une harmonie.

Article UZ12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons. L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- Pour les bureaux et services : 1 emplacement par 25m² de surface plancher de bâtiment,
- Pour les industries, activités artisanales: 1 emplacement par tranche de 50m² de surface plancher de bâtiment,
- Pour les activités commerciales : les emprises dédiées au stationnement ne peuvent dépasser les trois quarts de la surface plancher des bâtiments,
- Pour les entrepôts, 1 emplacement par tranche de 250m² de surface plancher de bâtiment.

Dans le cas de définition de zones de stationnement contenant au moins 20 places :

- L'opération peut prévoir la mise en place de zones de stationnement mutualisées destinées à limiter la consommation de l'espace
- L'opération peut prévoir la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et emprises dédiées à la pratique du co-voiturage. Dans ce cas, ces emprises doivent être réservées à hauteur de 10% du parc total de stationnement.
- L'opération peut prévoir la mise en place de zones de stationnement pour les vélos.

Article UZ13– Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être traités en espaces verts et plantés. Le traitement des espaces libres de construction doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols. L'ensemble de ces espaces est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou est planté d'arbres ou de plantes buissonnantes ou est encore aménagé en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemples).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces compris entre les retraits des constructions et la limite des espaces communs sont aménagés en espaces verts et jardins plantés (bande enherbée, bande plantée, haies bocagère...). Ils doivent être conçus dans un esprit d'effet vitrine du bâtiment.

Article UZ14– Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Est supprimé

Article UZ 15 : Performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

Article UZ 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve. Les fourreaux doivent être installés en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

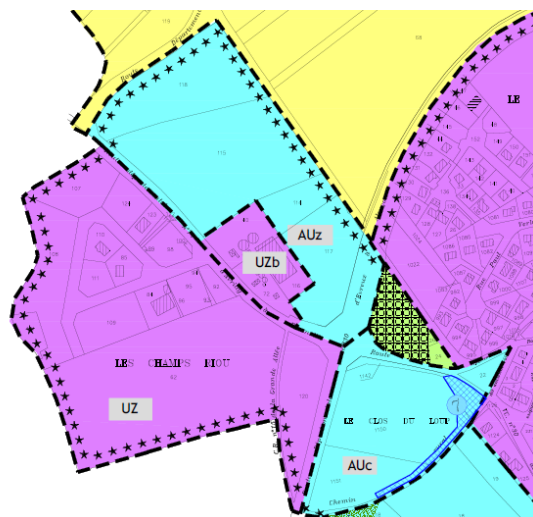
NOTA: Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

La zone AUz est référencée au plan par l'indice AUz et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUz : La zone AUz constitue le prolongement à l'est de la zone d'activités actuellement située au nord de la RD830 (zone UZ du PLU). Elle a donc vocation à accueillir des activités commerciales et artisanales.

La zone AUz est bordée par les RD74 et 60 et jusqu'à l'emprise du délaissé de l'ancienne route de Caugé. Son urbanisation future est conditionnée à l'urbanisation de l'intégralité de la zone UZ. Le développement de son urbanisation se fera par modification ou révision du PLU, selon les projets en présence.



Article AUz1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Article AUz2– Types d'occupation et d'utilisation du soumis à conditions spéciales

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- Les zones de stockage extérieures liées à l'activité, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'installation des différents réseaux publics (eau potable, eaux pluviales, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores lié à la RD830, les

constructions nouvelles à usage d'habitation ci avant admises doivent présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions en vigueur.

Article AUz3– Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD830 et la RD74 hors agglomération.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Article AUz4– Desserte par les réseaux

Eau et électricité

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées (le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc.) doivent respecter les prescriptions suivantes:

- 1) la gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- 2) Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont les suivants:
 - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté);
 - prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;

- limiter le débit de fuite de toute opération à 21 /s/ha;
- adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie:

	Surfaces	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1.0	0.3

- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales:
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre sont appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet.

Réseaux secs

Les branchements et les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AUz5– Caractéristiques des terrains

Est supprimé

Article AUz6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- avec un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 830.

Article AUz7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Article AUz8 –Implantation des constructions sur un même terrain

N'est pas réglementé.

Article AUz9– Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de l'unité cadastrale.

Article AUz10– Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur maximale peut être dépassée à titre d'exception pour des impératifs techniques ou fonctionnels, et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Article AUz11 – Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Les matériaux de toiture d'aspect brillant sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...). Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe.

Façade

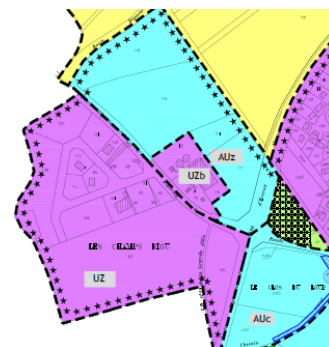
Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe.

Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Clôtures

Les limites externes devront être plantées de haies, écrans végétaux ou rideaux d'arbres efficaces et composés d'essences locales d'un développement supérieur à 2 mètres.

Limites externes à la zone



Article AUz12– Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons. L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- Pour les bureaux et services : 1 emplacement par 25m² de surface plancher de bâtiment,
- Pour les industries, activités artisanales: 1 emplacement par tranche de 50m² de surface plancher de bâtiment,
- Pour les activités commerciales : les emprises dédiées au stationnement ne peuvent dépasser les trois quarts de la surface plancher des bâtiments,
- Pour les entrepôts, 1 emplacement par tranche de 250m² de surface plancher de bâtiment.

Dans le cas de définition de zones de stationnement contenant au moins 20 places :

- L'opération peut prévoir la mise en place de zones de stationnement mutualisées destinées à limiter la consommation de l'espace
- L'opération peut prévoir la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et emprises dédiées à la pratique du co-voiturage. Dans ce cas, ces emprises doivent être réservées à hauteur de 10% du parc total de stationnement.
- L'opération peut prévoir la mise en place de zones de stationnement pour les vélos.

Article AUz13– Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être traités en espaces verts et plantés. Le traitement des espaces libres de construction doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols. L'ensemble de ces espaces est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou est planté d'arbres ou de plantes buissonnantes ou est encore aménagé en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemples).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces compris entre les retraits des constructions et la limite des espaces communs sont aménagés en espaces verts et jardins plantés (bande enherbée, bande plantée, haies bocagère...). Ils doivent être conçus dans un esprit d'effet vitrine du bâtiment.

Les arrières de parcelles donnant sur l'espace agricole doivent favoriser des dispositifs paysagers visant à intégrer les bâtiments et l'ensemble des constructions de la zone (haie bocagère, arbre de grande tige, espace de continuité hydraulique...).

Article AUz14– Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Est supprimé

Article AUz 15 : Performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

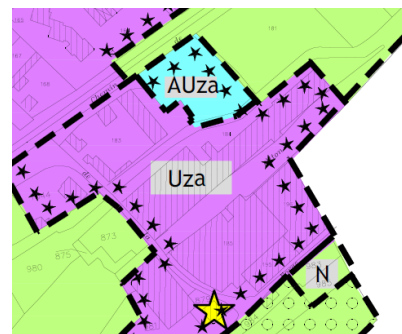
Article AUz 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les fourreaux pour le câblage en fibre optique sont imposés pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

CHAPITRE 2– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUza

La zone AUza est référencée au plan par l'indice AUza et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUza : La zone AUza constitue le prolongement de la zone UZa, site d'activité situé dans la vallée. La zone AUza doit permettre un développement modéré de ce site, sans risque de nuisance pour l'environnement.



Article AUza1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Article AUza2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- Les zones de stockage extérieures liées à l'activité, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou quais de transfert.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie et aménagement de voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles AUza3 à AUza13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Dans le couloir de nuisances sonores liées à la voie ferrée, les constructions doivent présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs exposés au risque de débordement de l'Iton :

- les constructions sous réserve de présenter des normes de protection permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque,
- Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils soient hors d'atteinte des crues et qu'ils n'aggravent pas le risque.

Article AUza3– Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Article AUza4– Desserte par les réseaux

Eau et électricité

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées (le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux résiduelles industrielles :

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc.) **doivent respecter** les prescriptions suivantes:

- 1) la gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- 2) Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont les suivants:
 - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté);
 - prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
 - limiter le débit de fuite de toute opération à 21 /s/ha;
 - adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie:

	Surfaces	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1.0	0.3

- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales:
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre sont appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet.

Réseaux secs

Les branchements et les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AUza5– Caractéristique des terrains

Est supprimé

Article AUza6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AUza7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Article AUza8 –Implantation des constructions sur un même terrain

N'est pas réglementé.

Article AUza9– Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité cadastrale.

Article AUza10– Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur maximale peut être dépassée à titre d'exception pour des impératifs techniques ou fonctionnels, et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Article AUza11 – Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Les matériaux de toiture d'aspect brillant sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...). Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe.

Façade

Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe.

Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Article AUza12– Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons. L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- Pour les bureaux et services : 1 emplacement par 25m² de surface plancher de bâtiment,
- Pour les industries, activités artisanales: 1 emplacement par tranche de 50m² de surface plancher de bâtiment,
- Pour les activités commerciales : les emprises dédiées au stationnement ne peuvent dépasser les trois quarts de la surface plancher des bâtiments,
- Pour les entrepôts, 1 emplacement par tranche de 250m² de surface plancher de bâtiment.

Dans le cas de définition de zones de stationnement contenant au moins 20 places :

- L'opération peut prévoir la mise en place de zones de stationnement mutualisées destinées à limiter la consommation de l'espace
- L'opération peut prévoir la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et emprises dédiées à la pratique du co-voiturage. Dans ce cas, ces emprises doivent être réservées à hauteur de 10% du parc total de stationnement.

- L'opération peut prévoir la mise en place de zones de stationnement pour les vélos.

Article AUza13– Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être traités en espaces verts et plantés. Le traitement des espaces libres de construction doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols. L'ensemble de ces espaces est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou est planté d'arbres ou de plantes buissonnantes ou est encore aménagé en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemples).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces compris entre les retraits des constructions et la limite des espaces communs sont aménagés en espaces verts et jardins plantés (bande enherbée, bande plantée, haies bocagère...). Ils doivent être conçus dans un esprit d'effet vitrine du bâtiment.

Article AUza14– Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Est supprimé

Article AUZa 15 : Performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

Article AUZa 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve. Les fourreaux doivent être installés en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

CHAPITRE 3– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUab

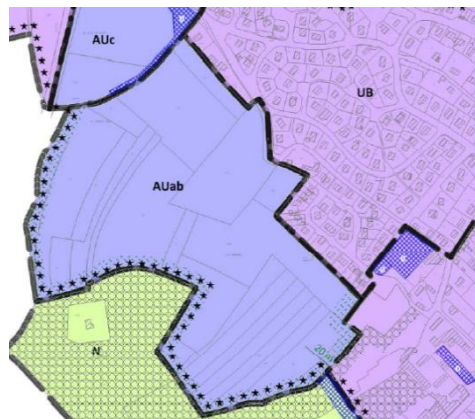
La zone AUab est référencée au plan par l'indice AUab et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUab : La zone AUab correspond à des espaces actuellement non équipés et non aménagés, situés dans le prolongement Nord du bourg, au niveau des lieux-dits « La Garenne » et « La Grande Allée ».

La zone AUab est destinée à une urbanisation progressive, à vocation principale d'habitat.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au niveau de la zone AUab, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec ces orientations.

Les secteurs sur lesquels s'appliquent les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.



Article AUab1–Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les bâtiments à destination commerciale et artisanale et leurs annexes d'une superficie supérieure à 300m² .

Article AUab2– Types d'occupation et d'utilisation du sol du soumis à conditions spéciales

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone et dont l'implantation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne et de surface inférieure à 300m²
- Les constructions et installations nécessaires à l'installation des différents réseaux publics (eau potable, eaux pluviales, assainissement, électricité,

voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R11-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Article AUab3– Accès et voirie

Accès:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie:

Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour le ramassage des ordures ménagères.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

La voirie interne à l'opération ainsi que les accès au domaine public devront être conformes au plan d'aménagement des zones AUab.

La voirie devra être utilisable par les transports en commun et il devra être prévu

des aires de stationnement à cette fin (dito pour le commerce ambulant).
En outre, la voirie doit être hiérarchisée sans notion de boulevard.

Article AUab4– Desserte par les réseaux

Eau et électricité

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions projetées (le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc.) **doivent respecter** les prescriptions suivantes:

- 1) la gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- 2) Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont les suivants:
 - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté);
 - prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
 - limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha;
 - adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie:

	Surfaces	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1.0	0.3

- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales:
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre sont appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Collecte de déchets ménagers

Dans le cadre de réalisation d'opération d'au moins 4 logements, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas, s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

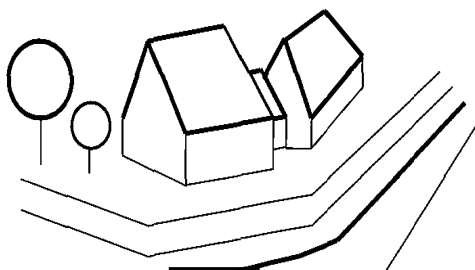
Article AUab5– Caractéristiques des terrains

Est supprimé

Article AUab6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions devront être implantées en accompagnement des voies.



Les annexes habitées sont interdites dans une bande de 35 mètres comptée depuis la limite d'emprise de la RD830.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Article AUab7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des extensions et des annexes, doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Article AUab8 –Implantation des constructions sur un même terrain

Les annexes non habitées et abris de jardin doivent être accolés à la construction principale ou en retrait de deux mètres au moins.

Les annexes habitées doivent être accolées à la construction principale.

Article AUab9– Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité cadastrale.

Article AUab10– Hauteur des constructions

En tout point d'une construction à usage d'habitation :

- Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles,
- la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture,
- la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6,50m à l'égout.

Diversité et harmonie des hauteurs

De manière à favoriser la diversité des volumes, la hauteur de la construction sera définie au regard des hauteurs respectives de chacune des constructions du voisinage (cela inclut les constructions proches, et pas nécessairement contiguës).

Article AUab11– Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

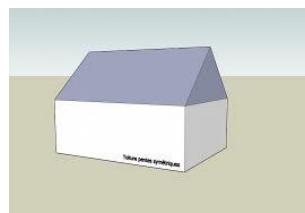
Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les buttes artificielles et les modifications excessives de terrain
- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel (les déblais ou remblais doivent être aménagés en pente douce avec un maximum de 5 %),
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples) et les imitations de matériaux naturels (faux marbre, faux pans de bois)
- Les couleurs violentes,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),

Façade. La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe du règlement.

Toiture. A l'exception des annexes, des projets de rénovation et de l'extension mesurée de constructions existantes, les toitures doivent comprendre au moins deux pentes principales, d'une pente minimale de 30° ou être de type mansard comme présenté sur les schémas ci-dessous.



Ouverture en toiture. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Clôture.

En façade de domaine public. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Dans le cas de clôtures avec muret, ces derniers ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,80m et doivent être surmontés ou non de grillage ou de claustras ou de palissades.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

En limites séparatives. Les clôtures, ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le cadre de clôtures végétales, les essences choisies doivent être locales et sont référencées en annexe du présent document.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique **ou doivent être masquées par des haies composées d'essences locales.**

Annexes. Les annexes des constructions, excepté les abris de jardin préfabriqués, **doivent** être composées de matériaux **similaires d'aspect.**

La pente minimale des toitures est de 20°.

Article AUab12– Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé

- **deux places de stationnement pour les logements de surface inférieure ou égale à 100m²,**
- **trois places de stationnement pour les logements de surface supérieure à 100m².**

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Versement d'une participation, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation groupant au moins quatre logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison. Les emprises de stationnement doivent être prioritairement mutualisées.

Article AUab13– Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Tout projet doit respecter les dispositions posées dans les orientations d'aménagement spécifiques du PLU,

En outre, les espaces libres non bâtis et affectés ou non à du stationnement devront représenter au moins 50% du terrain et faire l'objet d'un aménagement paysager (plantation d'essences locales **dont la liste des végétaux conseillés est précisée en annexe.**)

Les espaces de transition et les espaces collectifs devront offrir une variété de forme et d'aménagement, et être traités en lieu de jeu et de rencontre, largement plantés, utilisés au fonctionnement du quartier.

Dans le cas d'une opération portant sur au moins 4 logements, 10m² de jeux et de détente collectifs devront être créés par logement.

Article AUab14– Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Est supprimé

Article AUab 15 : Performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

Article AUab 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

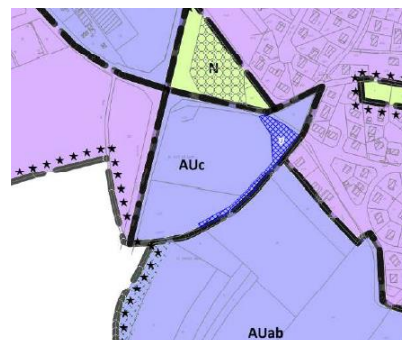
Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve. Les fourreaux doivent être installés en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc est référencée au plan par l'indice AUc et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone : Actuellement, la zone AUc correspond à un espace agricole non aménagé, de 3 ha environ au sud-ouest du croisement des Routes Départementales 830 et 74.

Elle est destinée à l'ouverture immédiate d'une urbanisation à vocation d'activités commerciales, artisanales et de bureaux.



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au niveau de la zone AUc, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec ces orientations.

Article AUc1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les constructions et installations à destination industrielle, d'entrepôt ou agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf celles précisées dans l'article AUc2.

Article AUc2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées au gardiennage et à la sécurité, au fonctionnement ou à l'utilisation des locaux commerciaux, artisanaux ou de bureau et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient directement liés à une activité.
- Les constructions et installations nécessaires à l'installation des différents réseaux et voies publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être respectés.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou qu'ils de transfert.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R11-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Article AUc3 –Accès et voirie

L'accès principal se fera par le chemin rural, une fois recalibré et aménagé.

De plus, un accès ponctuel, afférant à une opération d'aménagement spécifique, le long de la RD 74, est possible.

Article AUc4– Desserte par les réseaux

Eau et électricité

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions **projetées** (le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc.) **doivent respecter** les prescriptions suivantes:

- 1) la gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- 2) Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont les suivants:
 - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté);
 - prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
 - limiter le débit de fuite de toute opération à 21 /s/ha;
 - adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie:

	Surfaces	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1.0	0.3

- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales:
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre sont appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Article AUc5– Caractéristiques des terrains

Est supprimé

Article AUc6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long de la RD830, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'axe.

Article AUc7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Article AUc8– Implantation des constructions sur un même terrain

N'est pas réglementé.

Article AUc9– Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie **de l'unité cadastrale.**

Article AUc10 – Hauteur des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser 15 mètres par rapport au sol naturel, sauf contraintes techniques.

Article AUc11 – Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Les matériaux de toiture d'aspect brillant sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...). Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe.

Façade

Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe.

Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Article AUc12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons. L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- Pour les bureaux et services : 1 emplacement par 25m² de surface plancher de bâtiment,
- Pour les activités artisanales: 1 emplacement par tranche de 50m² de surface plancher de bâtiment,
- Pour les activités commerciales : les emprises dédiées au stationnement ne peuvent dépasser les trois quarts de la surface plancher des bâtiments.

Article AUc13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être traités en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Le long des RD830 et 74 des haies ou rideaux d'arbres composés d'essences locales devront être plantées. Le long du chemin rural des haies ou rideaux d'arbres composés d'essences locales devront être plantées.

Article AUc14– Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Est supprimé

Article AUc 15 : Performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

Article AUc 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve. Les fourreaux doivent être installés en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

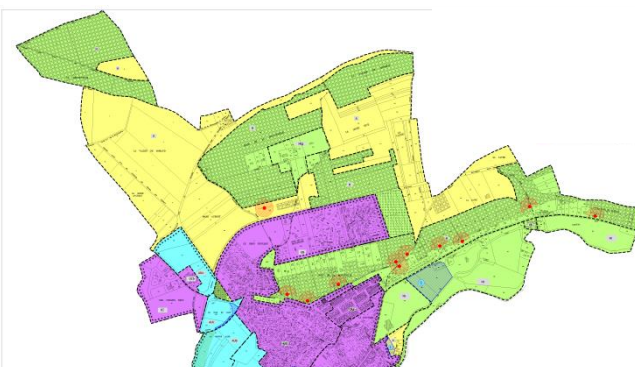
TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est référencée au plan par l'indice A et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone A : La zone A est une zone naturelle à protéger en raison de la valeur agronomique des sols. Elle se situe pour l'essentiel au nord de la RD830 et comprend un secteur proche du bourg correspondant à une exploitation agricole.



Article A1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.

Article A2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, leurs annexes dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole par exemples),
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés au maintien de l'activité agricole et/ou liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.),
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques,

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Article A3 – Accès et voirie

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD830 et la RD74 hors agglomération. La largeur d'emprise réservée de la RD74 hors agglomération est de 16 mètres.

Article A4– Desserte par les réseaux

Eau et électricité

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées (le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire).

Assainissement

L'assainissement sera de type individuel. Il doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc.) doivent respecter les prescriptions suivantes;

1. la gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
2. les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont les suivants:
 - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones

amont dont le ruissellement est intercepté);

- prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
- limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha;
- adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie:

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1.0	0.3

- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales:
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre sont appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Article A5 –Caractéristiques des terrains

Supprimé.

Article A6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Article A7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Article A8 –Implantation des constructions sur un même terrain

N'est pas réglementé

Article A9– Emprise au sol

N'est pas réglementé

Article A10– Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder R+combles. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage de la toiture. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 4,50m à l'égout.

Article A11 – Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes:

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement, doit accompagner les constructions agricoles.

Sont interdits :

- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes :

Intégration des constructions dans l'environnement

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

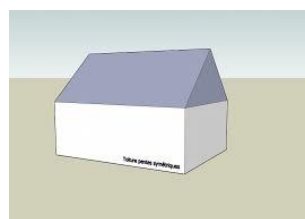
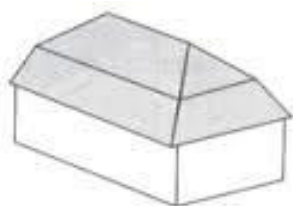
Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les buttes artificielles et les modifications excessives de terrain
- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel (les déblais ou remblais doivent être aménagés en pente douce avec un maximum de 5 %),
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples) et les imitations de matériaux naturels (faux marbre, faux pans de bois)
- Les couleurs violentes,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les lucarnes de type « chien assis »

Façade. La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe du règlement.

Toiture. A l'exception des annexes, des projets de rénovation et de l'extension mesurée de constructions existantes, les toitures doivent comprendre au moins deux pentes principales, d'une pente minimale de 30° ou être de type mansard comme présenté sur les schémas ci-dessous.



Ouverture en toiture. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Clôture.

En façade de domaine public. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Dans le cas de clôtures avec muret, ces derniers ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,80m et doivent être surmontés ou non de grillage ou de claustras ou de palissades.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

En limites séparatives. Les clôtures, ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le cadre de clôtures végétales, les essences choisies doivent être locales et sont référencées en annexe du présent document.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masquées par des haies composées d'essences locales.

Annexes. Les annexes des constructions, excepté les abris de jardin préfabriqués, doivent être composées de matériaux similaires d'aspect.

La pente minimale des toitures est de 20°.

Article A12– Stationnement des véhicules

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

Article A13– Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Plantations et espaces libres

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles. Cet aménagement doit favoriser la création d'une bande boisée et doit permettre une intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage.

Article A14– Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Supprimé.

Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve à usage d'habitat. Les fourreaux doivent être installés en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

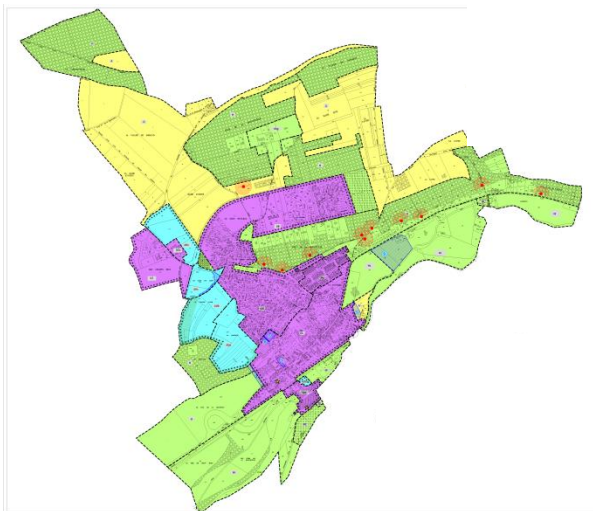
La zone N est référencée au plan par l'indice N et délimitée par des tirets longs.

Ses secteurs Nc, Nr, Ni, NI, Ns et Ncg sont référencés au plan par les indices Nc, Nr, Ni, NI, Ns et Ncg.

Caractère de la zone N et des secteurs Nc, Nr, Ni, NI, Ns et Ncg:

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des espaces qui la composent (bois- vallée de l'Iton) et en raison des risques d'inondations (vallée).

Elle comprend un secteur NI réservé aux activités de loisirs, un secteur Ns réservé à l'implantation d'équipements publics, un secteur Nc où l'extraction de matériaux est autorisée sous conditions, un secteur Ni correspondant au secteur sensible aux débordements de l'Iton, un secteur Nr destiné à la réhabilitation du hameau de Cativet et un secteur Ncg réservé au développement de l'activité d'hébergement temporaire de loisirs au nord de la RD830.



- Zone N stricte : coteaux, entrées par la vallée, bois
- Secteur Nc : carrière- secteur d'exploitation autorisée
- Secteur Nr : Cativet
- Secteur Ni : inondable (entrées est et ouest, vallée)
- Secteur NI : secteur de loisirs La Noë
- Secteur Ns: équipements publics (sports, culture)
- Secteur Ncg : camping du plateau

Article NI–Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article N2.

Article N2– Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Dans l'ensemble de la zone N :

- La restauration et l'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes
- les constructions et installations nécessaires à l'installation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Dans le couloir de nuisances sonores liées à la RD830, les constructions doivent présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Nc

- Les carrières, sous réserve que la pente obtenue soit inférieure ou égale à 45° et que le terrain soit replanté en arbres de haut-jet après exploitation
- Les affouillements de sol

Dans le secteur Nr

- La restauration et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes
- La restauration, la transformation et le changement de destination des constructions existantes en habitations ou en hébergement hôtelier ou pour un usage d'artisanat non nuisant et compatible avec le caractère de la zone.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement

Dans le secteur Ni

- Les abris pour animaux et leur extension mesurée, sous réserve que le bâtiment soit démontable
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement

Et dans le secteur NI

- Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements de loisirs
- Les habitations légères de loisirs sous réserve que leur nombre ne dépasse pas 20 unités, qu'elles se situent entre la RD129 et le bras de l'Iton, et qu'elles s'intègrent dans un aménagement d'ensemble.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement

des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans ce sous-secteur.

- Les constructions à usage hôtelier sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement des activités admises dans le sous-secteur.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- La restauration et l'extension des constructions autorisées dans ce sous-secteur ainsi que la construction de leurs annexes
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage de loisirs ou d'hébergement compatible avec la vocation de la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public au titre des installations et travaux divers.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement
- Aucune construction ou installation ne sera autorisée à l'intérieur du périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de la Noë.

Dans le secteur Ns

- les constructions à usage d'équipements collectifs.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans ce sous-secteur.
- la restauration et l'extension des constructions autorisées dans ce sous-secteur ainsi que la construction de leurs annexes.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public au titre des installations et travaux divers.
- les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement
- Aucune construction ou installation ne sera autorisée à l'intérieur du périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de La Noë.

Dans le secteur Ncq

- Les terrains de camping caravanning ainsi que les bâtiments liés au camping-caravanning, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement, ainsi que la transformation des bâtiments existants en habitation ou en gîtes.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la sécurité ou l'entretien des activités autorisées dans ce sous-secteur.
- La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants et la

construction de leurs annexes.

- Les parcs résidentiels de loisirs, tels que le définit l'article R.444-3 du code de l'urbanisme.
- La construction de « chalets » (constructions légères) est autorisée à condition que leur nombre ne dépasse pas 13 dans l'ensemble du sous-secteur Ncg.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement

Article N3– Accès et voirie

Aucun nouvel accès ne sera direct autorisé sur la RD830 et la RD129 hors agglomération. La largeur d'emprise réservée de la RD129 hors agglomération est de 16 mètres.

Les accès doivent satisfaire aux conditions normales de sécurité routière.

Chacun des secteurs NI, Ns et Nr ne devra pas être desservi par plus d'un accès sur la RD 129. Ces accès devront présenter des caractéristiques de sécurité et de visibilité telles qu'il ne subsiste de risque ni pour la sécurité des usagers de la RD 129 ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article N4– Desserte par les réseaux

Eau et électricité

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées (le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire).

Assainissement

L'assainissement sera de type individuel. Il doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc.) doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. la gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
2. les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont les

suivants:

- prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté);
- prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
- limiter le débit de fuite de toute opération à 21 /s/ha;
- adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie:

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1.0	0.3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales:
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre sont appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Article N5– Caractéristique des terrains

Est supprimé

Article N6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone N et le secteur Ncg : Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 129.

Article N7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum.

Article N8 –Implantation des constructions sur un même terrain

A l'exception des annexes non habitées et des abris de jardin, les annexes doivent être accolées à la construction principale ou implantées en limite séparative.

Les annexes non habitées peuvent être implantées:

- en limite séparative ou à trois mètres au moins,
- accolées à la construction principale ou à trois mètres au moins.

Article N9– Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article N10– Hauteur des constructions

Dans les secteurs NI et Ns:

La hauteur des constructions et installations de toute nature ne pourra excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Article N11– Aspect extérieur

a) Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les imitations de matériaux naturels (faux marbre, faux pans de bois) sont interdites. Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...) devront être obligatoirement recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les couleurs de façade doivent se rapprocher des couleurs du sable ou de la terre extraits localement.

Lucarnes

Les lucarnes seront à jouées verticales

Les lucarnes à jouées courbes sont autorisées sur toit de chaume. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.

Les ouvertures en toiture sous forme de châssis vitrés posés dans le rampant de la toiture ne sont admises que s'ils sont posés la plus grande dimension suivant le sens de la pente de la toiture.

Toitures:

Les formes de toitures autorisées sont les toitures à deux pentes principales (pente minimale de 30°), les toitures à la Mansard et les formes assimilables aux deux types

précédents.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Lors de la rénovation et de l'extension mesurée de constructions existantes ne respectant pas ces règles, il pourra être autorisé de reprendre les pentes et matériaux de toiture existants.

Annexes:

Les annexes des constructions, exceptés les abris de jardin préfabriqués, seront composés de matériaux d'aspect similaire.

La pente minimale des toitures (monopentes ou plusieurs pentes) est de 20°.

Toutefois, pour les vérandas et les abris de jardin préfabriqués, il pourra être dérogé à certaines prescriptions d'aspect (pente de toiture, matériaux). Les abris de jardin préfabriqués sont admis sous réserve de ne pas être accolés à la construction principale et de couvrir une superficie inférieure ou égale à 12m². Les dimensions au sol des vérandas ne devront pas dépasser le 1/3 des dimensions au sol de la construction à laquelle elles sont accolées ou 15m².

Les constructions, sauf annexes non habitées, devront présenter des ouvertures sur chacune des façades situées le long des voies.

Les citernes de combustibles non enterrées ne devront pas être visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites (sauf isolation phonique).

b) Autres constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels les briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre doivent être obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

Les couleurs de façade doivent se rapprocher des couleurs du sable ou de la terre extraits localement. Les matériaux de toiture d'aspect brillant sont interdits.

Article N12– Stationnement des véhicules

Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² accès compris.

Cas général :

Pour les habitations, il est exigé deux places par logement.

Pour les constructions à usage de services et de bureaux, il est exigé une place de stationnement par 50 mètres carrés de surface de plancher de la construction

Pour les salles de spectacles ou de réunions, il est exigé une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parkings publics à moins de 200 mètres de l'établissement, et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.

Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Pour les reconstructions après sinistre, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

- Soit à justifier qu'il fait aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier et en même temps que la dite opération, un nombre de places équivalent;
- Soit à verser une participation mentionnée à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées par les articles R 332.17 à 23 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article N13– Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Dans le secteur Nc, le terrain devra être replanté en arbres de haut jet après exploitation.

Article N14– Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Supprimé.

Article N15 : Performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

Article N16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

N'est pas réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Clôtures en palissade ou en claustras :

On distingue ici la palissade, clôture composée de matériaux liés les uns aux autres et formant un bloc plein, et le claustras, considéré comme une clôture ajourée, formant donc un bloc laissant passer la lumière.

Double-rideau de construction :

Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cela signifie que toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol.

Espaces libres :

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés...)
- des places de stationnement de surface.

Extension :

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. On peut ainsi considérer qu'un projet constitue une extension lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant,
- Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur accédant à l'extension,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

Habitat de type individuel et collectif :

La définition de la notion d'habitat individuel ou collectif est complexe à définir. Le Code de l'urbanisme, contrairement au Code de la construction et de l'habitation (CCH), ne définit pas clairement cette notion. Pour le code de la construction, au-delà de la réalisation de deux logements, la construction est de type collectif.

Dans le cadre de l'application du présent PLU, la définition suivante sera retenue : l'habitat de type individuel est une forme d'habitat où ne réside qu'un seul ménage dans une seule construction sur une seule parcelle. L'habitat de type collectif se caractérise par une forme d'habitat comportant plusieurs logements dans une construction sur une ou plusieurs parcelles.

Hauteur maximale :

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

Niveau du sol naturel :

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération :

Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

Unité cadastrale :

Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction.

Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

Unité foncière :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ANNEXE 2 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

Aide à l'application de l'article 6 : Implantation des constructions (zone UZ, AUZ)

Dimensionner la taille des différents espaces (circulation, stationnement) au plus près des usages et du fonctionnement de l'activité revêt un intérêt économique et logistique. Une **organisation compacte de la parcelle** permet toutefois de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voirie inutile.

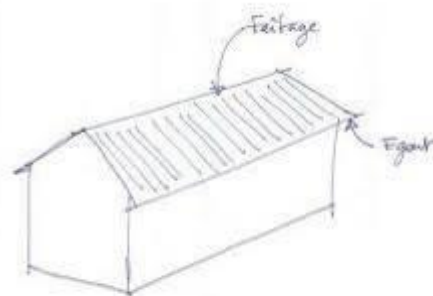
Aide à l'application de l'article 7 : Implantation des constructions (zone UZ, AUZ)

Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise et ne pas se trouver bloqués par des règles d'urbanisme non adaptées. La possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle doit être prise en compte. Dans l'exemple présenté, l'extension du bâtiment est facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle (sur une des limites séparatives) plutôt qu'au centre.

Aide à l'application de l'article 10 : Hauteur des constructions (zone U, AU)

La **hauteur au faîtage** est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie élevée de la construction comme le faîtage.

La **hauteur à l'égout du toit** des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



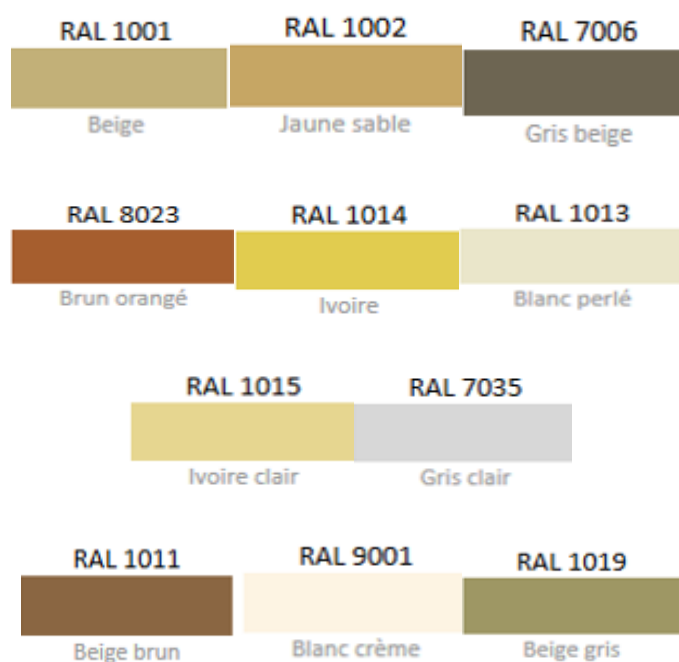
Aide à l'application de l'article 11 : façades des constructions à usage d'habitation (zone U, AU)

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction: toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire. Les teintes s'approchant des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur beige pâle à beige rose orangé...).

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet. La couleur des teintes des enduits pour des constructions à usage d'habitation peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :



Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure ou prendre contact auprès du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.

Aide à l'application de l'article 11 : respecter les caractéristiques locales de la cité couture



Aide à l'application de l'article 11 : façades des constructions à usage d'activités (zone Uz, Uza, AUz, AUza)

Les entreprises ont des usages différents au sein de leur activités (zone d'accueil du public, zone de stockage, zone de fabrication...). La réalisation de **plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents** peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages de l'entreprise (économie de construction, d'entretien, d'énergie).

Les façades sont l'un des aspects les plus visibles d'un bâtiment d'activités. Outre leurs aspects et couleur (voir ci-après), **leur percement** joue également un rôle dans la perception du bâtiment. L'alignement et le regroupement de l'ensemble des ouvertures d'une façade principale sous forme d'un bandeau par exemple peut contribuer à différencier les entreprises et permet une vision claire sur le bâtiment (regroupement des fenêtres et d'une porte de service sur une même hauteur par exemple). **Les enseignes doivent faire partie intégrante du bâtiment** et ne pas dénaturer ainsi la qualité de la zone (il s'agit d'éviter une pollution visuelle des

enseignes et panneaux de publicité souvent implantés de façon anarchique). Les éléments de détail type portail et entrée doivent **intégrer de façon harmonieuse les éléments techniques** (boîtes aux lettres, coffret technique...).

Le choix de la teinte est à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction et avec les autres éléments de la construction. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. **Les teintes s'approchant des couleurs sombres sont donc à privilégier.** Les matériaux mats et de teintes foncées absorbent en effet davantage la lumière et évitent le scintillement du bâtiment par réflexion. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être **déclinée en nuance** pour différencier les bâtiments. Les façades des bâtiments peuvent bien sûr être conçues en **maçonnerie ou en bardage** (bois, métal et de préférence horizontaux et non verticaux...) ou encore en verre ou en brique.

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture). Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet. La couleur des teintes des enduits pour des constructions peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :



Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure ou prendre contact auprès du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.

Les façades des bâtiments peuvent bien sûr être conçues **en maçonnerie ou en bardage** (bois, métal et de préférence horizontaux et non verticaux...) ou encore en **verre ou en brique**.

Annexe 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Aide à l'application de l'article 13 : liste non exhaustive d'essences locales

Haies basses

- Bourdaine,
- Buis commun,
- Charme commun,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Epine vinette,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Houx commun,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Saule cendré,
- Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Troène commun « d'Europe »,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Haies hautes

Essences d'arbres :

- Aulne glutineux,
- Bouleau verruqueux ou pubescent,
- Charme commun,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable plane, Erable pourpre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Marronnier,
- Merisier,
- Orme,
- Saule blanc,
- Tilleul à petites feuilles.
- ...

Essences d'arbustes :

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,
- Charme,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- If,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,

- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Prunier myrobolan,
- Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault,

- Sureau noir,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Alignements

- Aulne glutineux,
- Charme commun,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable sycomore,

- Frêne commun,
- Orme,
- Saule blanc.

Végétation adaptée aux milieux humides

- Achillée sternutatoire
- Agrostide,
- Angélique,
- Aulne,
- Bouleau pubescent,
- Iris Jaune
- Glycérie,
- Grande Glycérie

- Guimauve
- Massette à feuilles larges
- Massette à feuilles étroites
- Plantain d'eau
- Roseau commun ou phragmite
- Vulpin bulbeux
- Vulpin genouillé
- ...



Eglantier, Erable champêtre, Frêne commun



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir, Troène



Iris Jaune, Massette à feuilles larges

ANNEXE 4 : FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE

Le patrimoine est un facteur majeur de l'attractivité d'un territoire et de son cadre de vie. Il fait référence à l'histoire et à la vie locale. Afin de conserver cette caractéristique le PLU a utilisé **la loi Paysage** pour identifier et protéger certains éléments caractéristiques du territoire.

- Cette protection est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines, qu'elles soient agricoles (ancienne grange) ou industrielle (ancienne cité).
- Ces éléments ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.
- L'objectif est d'établir les éléments à protéger puis de définir les mesures de protection pour assurer leur maintien et leur évolution.
- Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme. Le but poursuivi n'est ainsi pas d'imposer des contraintes particulières aux propriétaires mais d'inciter, en cas de projet de restauration, à une valorisation du petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale.

Elément n°1

Identification

- N° de parcelle concernée : 879
- Localisation: Rue de la Forge

Caractéristique de l'élément à protéger

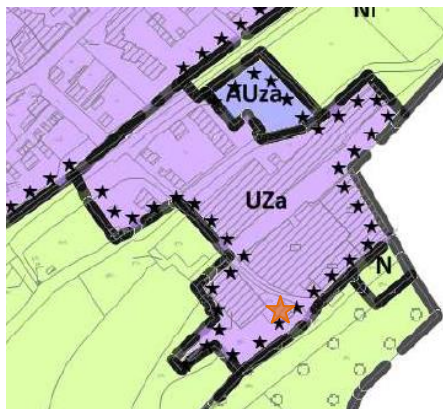
- Type d'élément à protéger : Maison de la Chouette
- Description de l'élément à protéger : Cette habitation est l'ancien restaurant de l'entreprise Tréfimétaux. Aujourd'hui en cours de réaffectation pour une destination d'habitat, ce bâtiment abrite des caractéristiques architecturales qui doivent être préservées. Ces dernières sont les suivantes :
 - Présence d'une toiture en tuile à 4 pans surmontée d'un clocher en brique accueillant deux horloges sur les pans visibles de l'espace public
 - Présence d'une façade en pans de bois
 - Présence d'un balcon sur l'ensemble des pourtours de l'habitation
 - Présence de poteaux de soutien en brique

↳ Ces caractéristiques doivent être préservés (maintien du pan de bois, utilisation de tuiles plates, maintien du clocher et des horloges, maintien des balcons et piliers de soutènements en brique. Il n'est pas autorisé de nouveaux percements en toiture.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°2

Identification

- N° de parcelle concernée : 752
- Localisation: Croisement de la rue J. Maréchal et impasse de la Forge

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Grange dîmière
 - Description de l'élément à protéger : Ce bâtiment est une ancienne grange dîmière – bâtiment permettant sous l'Ancien Régime d'entreposer la collecte de la dîme, impôt portant principalement sur les revenus agricoles) dont la charpente date du XIIIe siècle. Ces édifices sont caractéristiques de par leur volume important, leur plan rectangulaire, et leur toiture (pente importante). Cette ancienne grange a vu son usage modifié une première fois en devenant une maison d'habitation. Aujourd'hui propriété de la commune, cette bâtisse pourrait à nouveau voir sa destination évoluer. Ce bâtiment appartient à la mémoire locale et dispose de qualités architecturales et patrimoniales qui doivent être préservées, ces dernières sont les suivantes :
 - Toiture en ardoise à deux pans
 - Façade en pierre de pays accueillant sur son pignon un colombier ainsi qu'une ouverture en forme d'ogive, type romane, couronnée de pierres de taille
- ↳ En cas de restauration, le pignon de l'édifice devra notamment faire l'objet d'attention (maintien d'une façade en pierre jointée, préservation de l'ouverture ceinturée en pierre de taille, maintien du colombier). Une modification des ouvertures (ordonnancement, symétrie, utilisation de lucarne...) permettrait de qualifier l'une des façades visibles depuis l'espace public.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :

