



Mairie de SAINT AQUILIN DE PACY

65 Ter rue Marcel Moisson
27120 SAINT AQUILIN DE PACY
Téléphone : 02 32 36 01 58
Fax : 02 32 36 08 97
mairie.staquilin@gmail.com

COMMUNE DE SAINT-AQUILIN-DE-PACY

Règlement écrit

P.L.U. approuvé le : 18 février 2008

Modification prescrite le : 18 mai 2015

Arrêté d'enquête publique du : 22 mars 2016

Enquête publique du : 18 avril au 20 mai 2016

Modification n°1 du PLU approuvée le :

Johanna SERY Architecte + Vincent Le Grand Juriste



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	15
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	19
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	20
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	25
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	26
ANNEXES	31
ANNEXES 1 – DIRE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE	31
ANNEXES 2 – DEFINITIONS	33
ANNEXES 3 – ESSENCES LOCALES	35
ANNEXES 4 – STATIONNEMENTS ET LOGEMENTS EN BANDE	36

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions
des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint-Aquilin-de-Pacy.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : sécurité et salubrité publiques
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-26 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2 - Les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 - Les articles L. 424-1, L. 102-13, L. 153-11, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 - L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 - Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme.
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

7 - Les règles spécifiques des lotissements.

Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

8 - La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du code de l'urbanisme ; en particulier : la participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions, articles L.332.11.1 et L.332.11.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

1- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U comme espace boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : Lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex: i).

- 2- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées au plan par les indices correspondants sont :
 - La zone UA, zone centrale à caractère d'habitat et de services.
 - La zone UE, zone d'activités commerciales et artisanales.
- 3- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par les indices correspondants sont :
 - La zone A, zone agricole protégée.
- 4- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :
 - La zone N, zone naturelle protégée. Elle comprend :
 - un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) NI1, permettant la réalisation d'équipements publics dédiés aux activités sportives et de loisirs ;
 - un secteur Nd réservé aux activités de récupération des déchets.
- 5- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « espaces boisés classés » (EBC) (articles L 113-1 et R 123-11 du code de l'urbanisme).
- 6- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale, un numéro, et précise la destination et le bénéficiaire.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 151-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 Décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L 441-1, L 442-1 et L 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un P.L.U. approuvé :

- 1- **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7-1 à R 441-13 et R 422-3 à R 422-11).
- 2- **La réalisation d'installations ou de travaux divers** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R 442-1 à R 442-13) ;
 - a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
 - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

3– **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 443-1 à R 443-16).

- a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
- b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4– **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 444-1 à R 444-4).

5– **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.



Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : la zone UA est constituée des zones urbaines résidentielles de Saint-Aquilin-de-Pacy, que ce soit le secteur de « Boudeville » ou celui du « Village ». Elle regroupe des ensembles anciens composés de constructions homogènes, implantées souvent à l'alignement ou perpendiculairement à la rue et des ensembles plus récents, où les habitations sont implantées avec un retrait prononcé par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Elle regroupe la plupart des équipements (mairie, école, salle communale, commerce...). La confortation de l'animation de centre-bourg à vocation multiples (habitat, équipements, services...), la valorisation du patrimoine ancien sans exclure ponctuellement le renouvellement contemporain seront recherchés. L'objectif est d'assurer la croissance démographique de la commune, par la densification douce de cette zone urbaine. Cette démarche, basée sur l'action volontaire des propriétaires fonciers, permet de construire davantage dans le tissu urbain existant. Cette densification reste encadrée par le présent règlement écrit et règlement graphique, de même que par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur le secteur du « Village ». Ces objectifs intègrent aussi la volonté de préserver les espaces naturels et agricoles qui caractérisent les paysages environnants de la commune et permettront de diversifier l'offre de logement pour l'adapter aux nouvelles situations familiales.

Elle comprend un secteur inondable dont les terrains font l'objet de prescriptions particulières et un couloir de présomption de nuisances sonores, le long de la RN 13 dont les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

UA-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ou des sols
- L'implantation des constructions à usage industriel,
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles,
- Les dépôts de déchets et de ferraille,
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes,
 - Les résidences mobiles de loisirs,
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage,
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
 - Le stationnement des caravanes isolées.

UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Dans le secteur inondable, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Mixité sociale

En cas de réalisation d'une opération intégrant un programme de 10 logements ou plus, l'opérateur sera tenu de réaliser à minima 30% de logements aidés dans le cadre des catégories de logements qu'il aura définies. Le permis d'aménager devra alors prévoir la répartition du logement social sur la zone.

Autour des bâtiments d'élevage, les habitations nouvelles devront respecter un recul minimal de 50m. Les extensions devront quant à elles respecter un recul minimal de 20m.

UA-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

La création d'accès ou de voies débouchant directement sur les routes départementales devront faire l'objet d'une étude et d'un avis des autorités compétentes. Dans tous les cas, ces voiries créées seront à sens unique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les voiries et accès créés, notamment dans le cadre des OAP, devront être adaptés à l'usage et aux fonctions qu'ils desservent et respecteront les proportions des voies existantes, de façon à conserver une cohérence du tissu viaire sur l'ensemble de la commune et permettre la circulation aisée des piétons et des deux roues.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Pour cela, les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Les portails d'entrée seront implantés en conséquence avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

En cas de lotissement, les terrains à bâtir issus de la division devront être desservis par une voie d'accès commune. Le traitement du sol et des clôtures en limite de l'emprise publique et les portails d'entrée et portillons devront présenter une cohérence de teinte et de hauteur.

UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

En cas de lotissement, le traitement des raccordements des futures constructions aux différents réseaux se fera par le biais de murets techniques dont les teintes et matériaux s'accorderont avec l'environnement existant.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif

lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation dudit réseau de se brancher à leur propre frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.

Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par **infiltration**.

Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la **régulation des eaux pluviales** permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noues, mare, bassin...dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.

L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

Électricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long de la RD n°141, les habitations devront respecter un recul minimal de 10 m. Pour les autres destinations de constructions, y compris les annexes aux habitations, il n'est pas prévu de recul minimal.

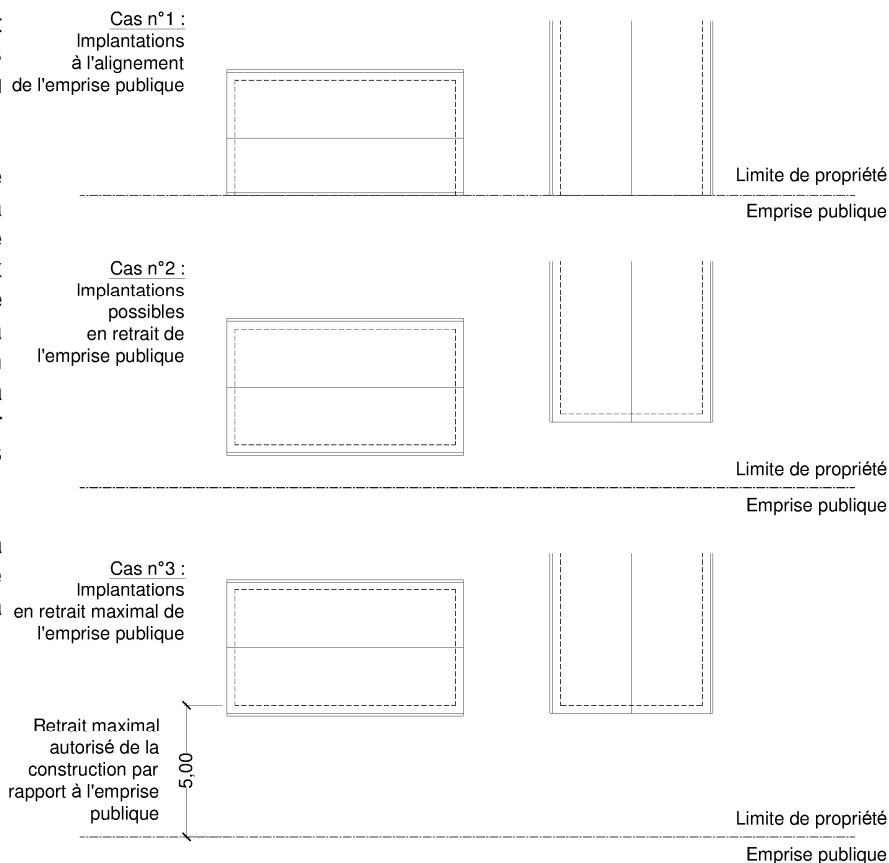
Le long de la RD n°71, les habitations devront respecter un recul minimal de 5 m. Pour les autres destinations de constructions, y compris les annexes aux habitations, il n'est pas prévu de recul minimal.

Le long des autres voies et emprises publiques :

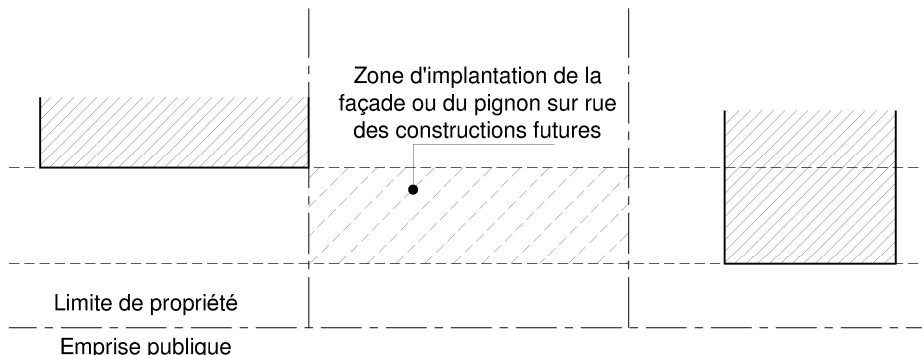
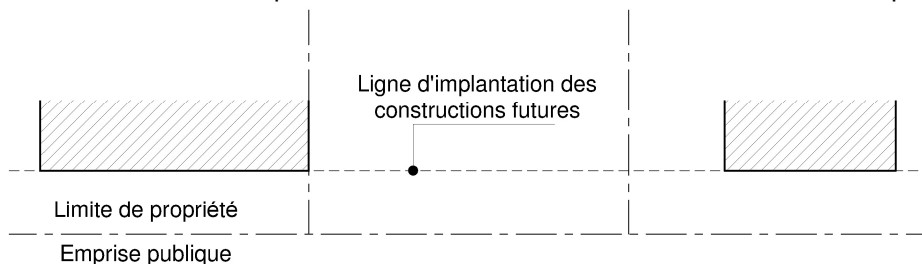
Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes devront être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.

En cas de retrait de la construction, l'une des façades ou pignons de la construction doit être à une distance maximale de 5,00 m par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, l'espace entre la voirie et la construction devra faire l'objet d'un traitement particulier. La limite de la propriété doit être marquée par un mur ou un muret respectant les prescriptions de l'article UA 11.

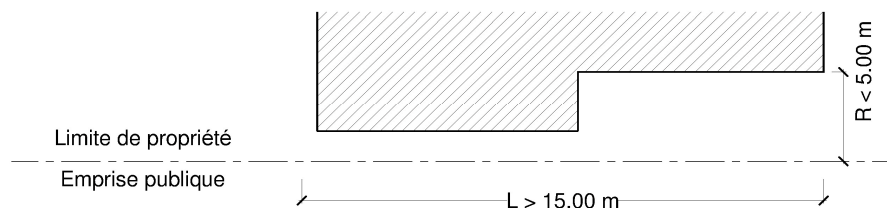
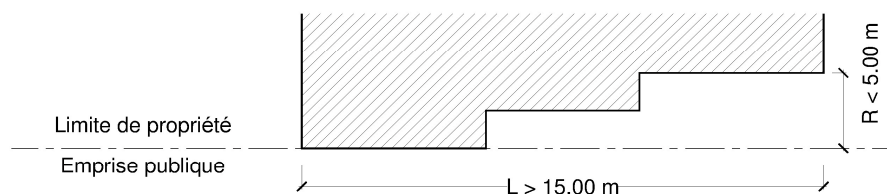
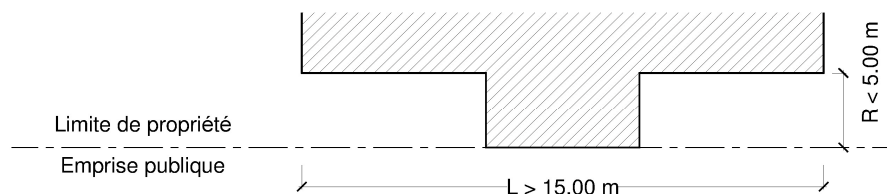
Le faîtage de la toiture principale de la construction doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement à la voie publique.



Si plusieurs constructions existantes sur les parcelles contiguës au terrain d'implantation du projet marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles devront tenir compte de celui-ci.



Pour les constructions ayant une largeur de façade sur voie ou emprise publique supérieure à 15 m, une composition dans l'implantation la façade devra être réalisée pour opérer un rythme dans la construction.



Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L. 111-3 du code de l'urbanisme),
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

Concernant l'isolation thermique extérieure des constructions existantes en limite d'emprise publique.

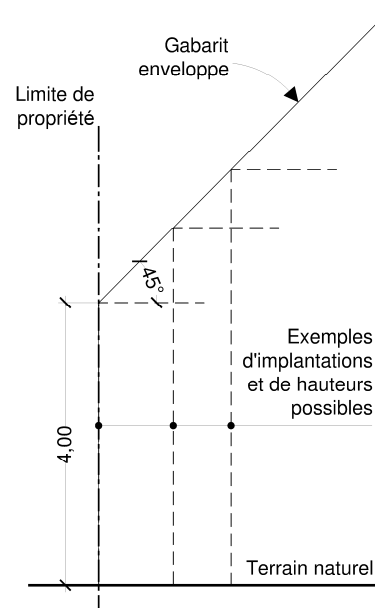
En dehors du secteur sud de la rue Marcel Moisson situé entre la rue de Dreux et la limite communale de Pacy sur Eure, où le trottoir présente une faible largeur pour les circulations piétonnes, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés en surplomb de l'espace public si l'épaisseur totale du dispositif rapporté n'excède pas 30 cm.

UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou observer un recul au regard de celle(s)-ci qui tient compte de la règle qui suit.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit-enveloppe dans lequel doit être respectée une proportion entre la hauteur de la construction et sa distance par rapport à la limite séparative.

Ce gabarit-enveloppe se compose d'une verticale de 4,00m de haut mesurée en limite séparative et à partir du terrain naturel et élevée d'une oblique de pente à 45° située au sommet de cette verticale.



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

Non réglementé.

UA-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les unités foncières ayant un accès direct sur la route département n°141, les constructions sont limitées à R+2+combles aménageables et leur hauteur, mesurée depuis le point le plus bas du terrain naturel, ne peut excéder 14,00m. Cette règle s'applique sur une bande large de 26m, de part et d'autres de la RD n°141.

En dehors de cette emprise, les constructions sont limitées à R+1+combles aménageables, et leur hauteur, mesurée depuis le point le plus bas du terrain naturel, ne peut excéder 9,00m.

La hauteur des ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas comptabilisées dans le respect des hauteurs maximales fixées aux alinéas précédents.

Si la construction projetée s'implante sur une limite séparative où est déjà implantée une construction voisine, elle devra s'inscrire dans son volume et en respecter la cohérence en termes de forme et de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de maisons jumelées ou accolées ou de logements en bande,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou, à défaut, à quatre pans.

Les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles s'adossent à un bâtiment principal ou en limite de propriété.

La pente des toits doit être comprise entre 0° et 50°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Matériaux et teintes

Les matériaux de couverture seront la tuile, l'ardoise ou matériaux similaires d'aspect. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La teinte des murs devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits et matériaux traditionnels de la région (pierre, brique, terre). Toutefois, les enduits gris ciment et blanc sont interdits.

Restauration et extension de bâtiments anciens

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades et respecter les proportions et le rythme existants. Les éléments d'encadrement, de linteau ou d'appui devront être similaires à l'existant.

Les éléments de modénature, les grilles métalliques, les piliers, soubassements ou tout autre élément architectural ou structurel, caractéristique de la construction devront être préservés et restaurés le cas échéant, en respectant les techniques traditionnelles : joints réalisés à fleur et à la chaux,

Les murs de la construction existante en pierres, silex ou briques devront être conservés et restaurés en respectant les techniques traditionnelles : joints réalisés à fleur et à la chaux. Les enduits ciments existants devront être supprimés.

Murs de clôture en pierre et/ou silex existants

Les murs de pierre existants et repérés au règlement graphique font l'objet d'une protection particulière et doivent être, le cas échéant, préservés et restaurés dans leur état initial.

En cas de restauration ou de reconstruction, les matériaux de remplacement utilisés doivent être identiques, pierre ou silex et l'appareillage doit être réalisé en *opus incertum*. L'absence de joints doit être respectée.

Le cas échéant, la composition des joints doit être de chaux et de sable, non teintés, et réalisés à fleur.

Les percements, porches, piliers, entrées existants sont à conserver.

La création de nouveaux percements est limitée à la création d'un accès en cas de lotissement ou d'opérations d'aménagement, ou à la création d'un stationnement en accès direct avec la voirie.

Les nez de murs doivent faire office de goutte d'eau grâce à débordement et respecter les formes existantes.

Clôtures en limite avec l'emprise publique

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

En bordure de rue, seuls les murs et murets en pierre ou en maçonnerie enduite sont autorisés. Les murets peuvent être augmentés ou non d'une grille, d'un barreaudage ou d'une paroi en bois. Dans ce cas, la hauteur des éléments de la clôture (piliers, barreaudage,...) devra être harmonieuse. Ils peuvent être doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales. Les murs et murets seront protégés d'un couronnement minéral ou d'une couverture métallique qui assurera la « goutte d'eau » et évitera les salissures prématurées sur l'enduit.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

Leur hauteur doit s'harmoniser avec les murs et murets avoisinants et dans tous les cas, ne pas dépasser 1,80 m.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte.

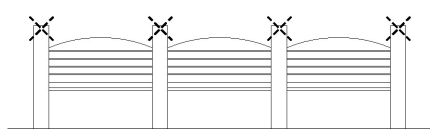
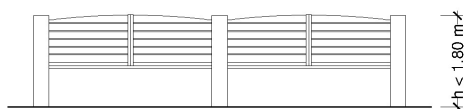
En cas de relief sur le terrain, le mur doit accompagner la pente, par la réalisation de paliers, notamment, qui pourront être organisés à l'aide des fenêtres en cas de mur de grande longueur.

Dans le cas d'un mur d'une longueur supérieure à 15m, des « fenêtres » devront être aménagées et intégrées dans un rythme de composition harmonieuse de l'ensemble, par exemple avec les portails et portillons. Les "fenêtres" sont des parties évidées d'un mur de clôture. Elles peuvent être plus ou moins transparentes et constituées par divers matériaux (bois, métal, etc.) et sous différentes formes (grilles, lisses barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc.). Par leur aspect, les matériaux de finition et leur teinte devront se rapprocher des constructions environnantes.

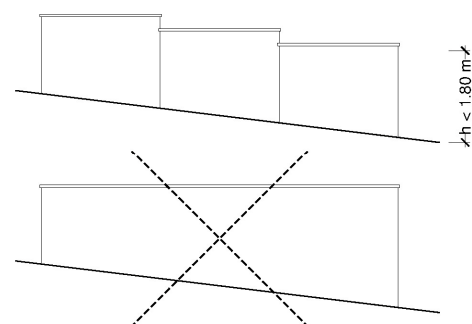
Les éléments techniques, (coffrets électricité, gaz, compteur eau, boîtes à lettre), doivent être intégrés dans un muret technique dans le cas d'opération groupée de logements individuels ou collectifs ou doivent être intégrés dans la clôture.

Il ne peut pas être édifié de clôture au droit de l'emprise publique, si l'espace entre la construction et ladite emprise sert au stationnement des véhicules.

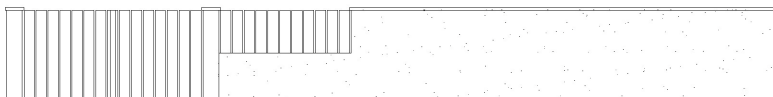
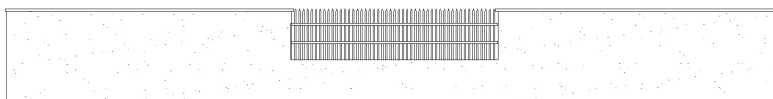
Harmonisation entre piliers et éléments d'occultation



Harmonisation entre hauteur de mur et pente du terrain naturel



Exemples de création de fenêtres dans les murs de clôture d'une longueur supérieure à 15,00 m.



En bordure d'espaces publics libres et paysagers (cheminements piétons, espace vert,...) les clôtures devront être constituées par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures seront perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondations, doublées ou non de haies vives. Leur hauteur ne dépassera pas 2,00 mètres. La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. La haie doit être plantée à une distance minimale de 0,50m mesurée depuis la limite séparative.

En cas de relief sur le terrain, la clôture doit accompagner la pente, par la réalisation de paliers, notamment.

Équipements d'intérêt général (administratif, socio-culturel, éducatif,...)

Les équipements d'intérêt général (socio-culturel, éducatif, loisirs) peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées par le présent article, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UA-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Compte tenu du caractère inondable du territoire communal, il est exigé qu'au moins la moitié des places de stationnement aérien soit réalisée en surface perméable, de type stabilisé ou dalles enherbées.

Pour les logements :

- Jusqu'au T2, il est exigé au moins 1 place par logement.
- Au-delà du T2, il est exigé au moins 2 places par logement.

Pour les opérations d'habitat collectif, il est exigé de prévoir un local fermé, destiné au stationnement des deux roues, poussettes, etc...

- En cas de logement en bande sans accès véhicule au jardin, il est exigé 3 places par logement (voir annexe 4).

Pour les constructions à destination de bureaux ou à destination artisanale :

- Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination commerciale :

- Pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 40m² :
Il est exigé 1 place de stationnement.
- Pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 40m² et 100m² :
Il est exigé 2 places de stationnement.
- Pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100m² :

- Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 50m².
- Hôtels et restaurants :
1 place par chambre
1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
Dans le cas d'établissements abritant ces 2 activités, le nombre à prendre en compte est le plus élevé des deux.
 - Salles de spectacles et de réunions :
1 place par tranche de 3 sièges.

UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute parcelle doit accueillir une proportion d'espaces verts couvrant 25% minimum de la superficie totale de l'unité foncière. Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Les stationnements aériens réalisés en dalles engazonnées pourront être intégrés à cette surface.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) seront limitées à 20% de l'emprise foncière, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales et l'artificialisation des sols.

Pour les opérations d'habitat, individuel ou collectif, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haut jet par logement.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre pour 5 places de stationnement.

UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

UA-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UA-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : la zone UE est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, commerciales ou de services et concerne un secteur le long de la RD 141 à la sortie du "Boudeville". Ce dernier comprend un secteur inondable (i) dont les terrains font l'objet de prescriptions particulières.

UE-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricoles.
- Les dancings et discothèques,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et mobil-home
- Les entreprises de cassage de voitures,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel

UE-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les activités artisanales, commerciales ou de services lorsqu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité
- Les dépôts et installations sommaires de matériaux nécessaires à l'exercice des activités, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager pour atténuer l'impact visuel depuis l'espace public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, télécommunication, assainissement,...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les articles 3 à 11 pourront ne pas leur être appliqués.

Dans le secteur inondable, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admises est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

UE-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets..;

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

UE-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.

Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par **infiltration**.

Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la **régulation des eaux pluviales** permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noues, mare, bassin... dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.

L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

Électricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

UE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

UE-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UE-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

Dans le cas où la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés

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

Non réglementé.

UE-9 EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne dépasseront pas 50 % la surface du terrain.

UE-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à R+1+comble, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres pour la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère).

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

UE-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Matériaux – teintes - forme

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

Les couvertures apparentes en tôles ondulées sont interdites.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Annexes

Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement et seront de type grillage à maille soudée de couleur verte ou sous forme de haies vives. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2 m.

UE-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Notamment, les aires de stationnement de manœuvre de véhicules doivent être conçues pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.

Il est exigé :

- Bureaux - services: trois places par 50 m² de S.H.O.N.
- Commerce - artisanat : une place par tranche de 50m² de S H O N.
- Pour les maisons d'habitations : deux places par logement

UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.

Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre devront être masquées par des haies vives, des arbres ou par un écran opaque.

UE-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

UE-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UE-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : la zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle se situe principalement sur les plateaux et plus ponctuellement dans la vallée à proximité des secteurs urbanisés.

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

A-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions, extensions et installations nécessaires à l'activité agricole (logement, stockage...)
- Les équipements de loisirs, d'hébergement touristique de vente directe de produits fermiers et de restauration à la ferme à condition que ces équipements soient situés à proximité du siège d'exploitation
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire
- Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Pour les habitations existantes, la rénovation, réhabilitation, extension mesurée des constructions ou bâtiments existants avec ou sans changement de destination ainsi que leurs annexes, selon les prescriptions du présent règlement.

Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :

- que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,50 mètres ;
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 10 m² ;
- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

Les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;

- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
- que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

A-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leur propre frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.

Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par **infiltration (uniquement si la capacité d'infiltration du sol le permet**, dans des ouvrages de type tranchées d'infiltration...voir les préconisations de dimensionnement en annexe).

Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la **régulation des eaux pluviales** permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noues, mare, bassin...dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.

L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

Électricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les extensions des habitations existantes et les annexes devront s'implanter à 10m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les autres constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et 10 m par rapport à l'axe des voies départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas :

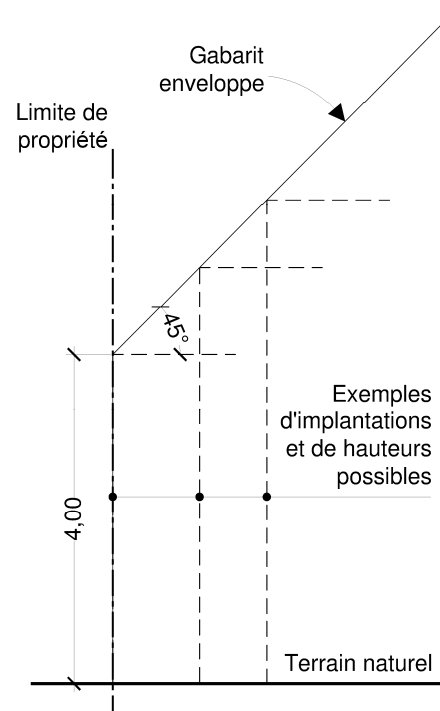
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou observer un recul au regard de celle(s)-ci qui tient compte de la règle qui suit.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit-enveloppe dans lequel doit être respectée une proportion entre la hauteur de la construction et sa distance par rapport à la limite séparative.

Ce gabarit-enveloppe se compose d'une verticale de 4,00m de haut mesurée en limite séparative et à partir du terrain naturel et élevée d'une oblique de pente à 45° située au sommet de cette verticale.



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

Non réglementé.

A-9 EMPRISE AU SOL

Pour les annexes et extensions limitées des habitations, l'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière.

A-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le cadre des annexes et extensions limitées des habitations :

La hauteur au faîtage/acrotère des abris pour animaux doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres.

La hauteur au faîtage des autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes doit être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur au faîtage des extensions des constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Aspect extérieur pour les annexes et extensions limitées des habitations:

Forme

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou, à défaut, à quatre pans.

Les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles s'adossent à un bâtiment principal ou en limite de propriété.

La pente des toits doit être comprise entre 0° et 50°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Matériaux et teintes

Les matériaux de couverture seront la tuile, l'ardoise ou matériaux similaires d'aspect. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La teinte des murs devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits et matériaux traditionnels de la région (pierre, brique, terre). Toutefois, les enduits gris ciment et blanc sont interdits.

Restauration et extension de bâtiments anciens

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades et respecter les proportions et le rythme existants. Les éléments d'encadrement, de linteau ou d'appui devront être similaires à l'existant.

Les éléments de modénature, les grilles métalliques, les piliers, soubassements ou tout autre élément architectural ou structurel, caractéristique de la construction devront être préservés et restaurés le cas échéant, en respectant les techniques traditionnelles : joints réalisés à fleur et à la chaux,

Les murs de la construction existante en pierres, silex ou briques devront être conservés et restaurés en respectant les techniques traditionnelles : joints réalisés à fleur et à la chaux. Les enduits ciments existants devront être supprimés.

Clôtures

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage environnant.

Il peut ne pas être édifié de clôture.

Les clôtures devront être constituées par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis.

Aspect extérieur pour les bâtiments agricoles:

Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

Annexes

Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

Clôtures

Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne pas dépasser 2m de haut.

A-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. 2 places par maison d'habitation sont exigées.

Compte tenu du caractère inondable du territoire communal et du caractère naturel de la zone conservée, les places de stationnement aérien seront réalisées en surface perméable, de type stabilisé ou dalles enherbées.

A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) seront limitées à 5% de l'emprise foncière, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales et l'artificialisation des sols.

Toute construction de bâtiment à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

A-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : la zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique ; la partie vallée, les coteaux notamment avec les espaces boisés classés et les espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte (ZNIEFF) et la zone NATURA 2000.

Elle comprend :

- un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) NI, permettant la réalisation d'équipements publics dédiés aux activités sportives et de loisirs, localisé sur l'emprise actuelle du stade dans le hameau de Boudeville,
- un secteur Nd réservé aux activités de récupération des déchets.

Des terrains inclus dans ces secteurs font partie de la zone inondable de la commune et font l'objet de prescriptions particulières. Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

N-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Pour les habitations existantes, la rénovation, réhabilitation, extension mesurée des constructions ou bâtiments existants avec ou sans changement de destination ainsi que leurs annexes, selon les prescriptions du présent règlement.

Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :

- que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,50 mètres ;
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 10 m² ;
- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

Les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;

- que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Dans le STECAL Ni, les constructions, extensions et aménagements publics dédiés aux activités sportives et de loisirs sont autorisés.

Dans le secteur Nd, les équipements ainsi que les constructions liées à la récupération des déchets sont autorisés, accompagnés d'un traitement paysager.

Dans l'ensemble de la zone N, sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

N-3 ACCES ET VOIRIE

L'accès des installations autorisées doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation dudit réseau de se brancher à leur propre frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.

Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle.

Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la **régulation des eaux pluviales** permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noues, mare, bassin...dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.

L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

Électricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les extensions des habitations existantes et les annexes devront s'implanter à 10m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le STECAL NI, les constructions, extensions et aménagements publics dédiés aux activités sportives et de loisirs pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques,

Dans le secteur Nd, les constructions et installations nécessaires aux activités de récupération des déchets devront s'implanter à 10m minimum par rapport aux voies et emprises publiques,

Cette règle ne s'applique pas :

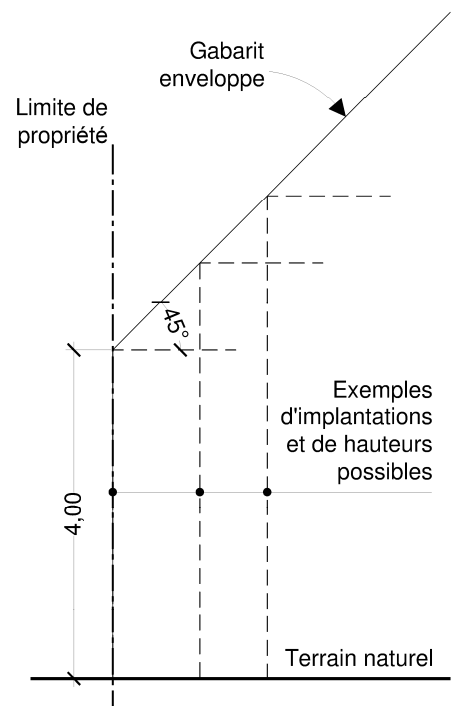
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente, aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou observer un recul au regard de celle(s)-ci qui tient compte de la règle qui suit.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit-enveloppe dans lequel doit être respectée une proportion entre la hauteur de la construction et sa distance par rapport à la limite séparative.

Ce gabarit-enveloppe se compose d'une verticale de 4,00m de haut mesurée en limite séparative et à partir du terrain naturel et élevée d'une oblique de pente à 45° située au sommet de cette verticale.



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

Non réglementé.

N-9 EMPRISE AU SOL

Pour les annexes et extensions limitées des habitations, l'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière.

Dans le STECAL NI, l'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

Dans le secteur Nd, l'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

N-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur au faîtage/acrotère des abris pour animaux doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres.

La hauteur au faîtage des autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes doit être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur au faîtage des extensions des constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures ni à la reconstruction à l'identique après sinistre.

N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou, à défaut, à quatre pans.

Les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles s'adossent à un bâtiment principal ou en limite de propriété.

La pente des toits doit être comprise entre 0° et 50°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Matériaux et teintes

Les matériaux de couverture seront la tuile, l'ardoise ou matériaux similaires d'aspect. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La teinte des murs devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits et matériaux traditionnels de la région (pierre, brique, terre). Toutefois, les enduits gris ciment et blanc sont interdits.

Restauration et extension de bâtiments anciens

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades et respecter les proportions et le rythme existants. Les éléments d'encadrement, de linteau ou d'appui devront être similaires à l'existant.

Les éléments de modénature, les grilles métalliques, les piliers, soubassements ou tout autre élément architectural ou structurel, caractéristique de la construction devront être préservés et restaurés le cas échéant, en respectant les techniques traditionnelles : joints réalisés à fleur et à la chaux,

Les murs de la construction existante en pierres, silex ou briques devront être conservés et restaurés en respectant les techniques traditionnelles : joints réalisés à fleur et à la chaux. Les enduits ciments existants devront être supprimés.

Clôtures

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage environnant.

Il peut ne pas être édifié de clôture.

Les clôtures devront être constituées par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis.

N-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Compte tenu du caractère inondable du territoire communal et du caractère naturel de la zone conservée, les places de stationnement aérien seront réalisées en surface perméable, de type stabilisé ou dalles enherbées.

N-13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) seront limitées à 5% de l'emprise foncière, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales et l'artificialisation des sols.

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichage est interdit

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) devront être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

N-14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

N-15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

N-16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

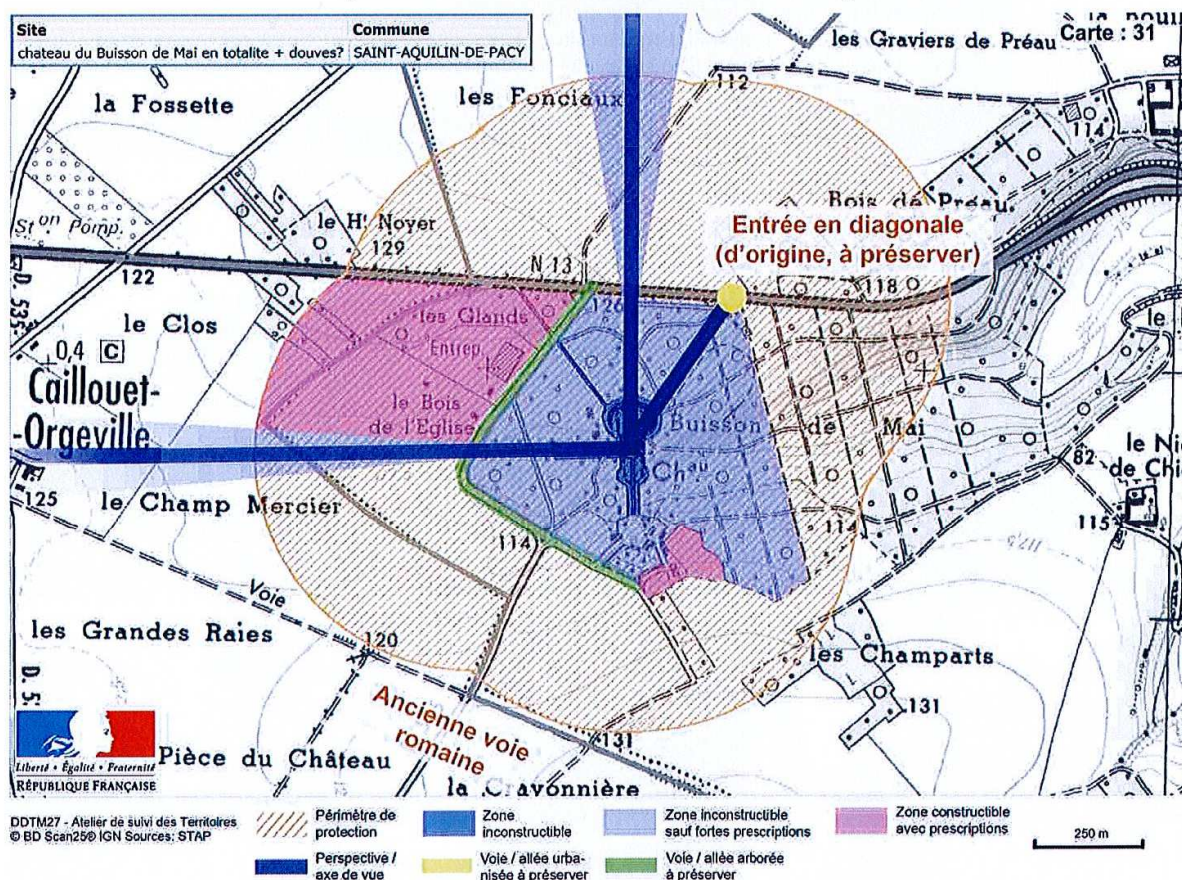
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Haute-Normandie)
Conseil n°99 – Zones à Forte Sensibilité Patrimoniale – 7 août 2015 – France POULAIN

Saint-Aquilin de Pacy > Château du Buisson de Mai

Le château de Saint-Aquilin de Pacy a été classé au titre des monuments historiques le 10 février 1994. La protection porte également sur les aménagements du parc : esplanades en hémicycle, douves, ponts d'accès, alignements et perspectives.

Situé à proximité d'un ancien logis seigneurial, le château et le parc ont été réalisés par Jacques-Denis Antoine, architecte de l'Académie Royale, en 1781. L'édifice a connu quelques transformations au XIX^e siècle et différents usages durant le XX^e siècle (colonie de vacances, hôpital militaire, etc.). Apparenté au mouvement néoclassique, le château présente un corps de logis rectangulaire, cantonné aux angles par quatre pavillons symétriques surmontés de clochetons. L'austérité des façades en brique ou enduites met en valeur les frontons des ouvertures, les bossages en pierre aux arêtes des murs, et la corniche annonçant une toiture à la mansarde en ardoises avec lucarnes. L'aménagement du parc (hémicycles, perspectives en patte d'oie) renforce la monumentalité du site.

Malgré la proximité de la RN13, le château a conservé ses vues lointaines, qui, au travers des bois environnant, ouvrent sur des paysages de plaines. Ces cônes de vue sont à préserver par des prescriptions particulières, de même que l'accès d'origine qui a été tracé en diagonale par l'architecte afin de découvrir le château vu de trois-quart.



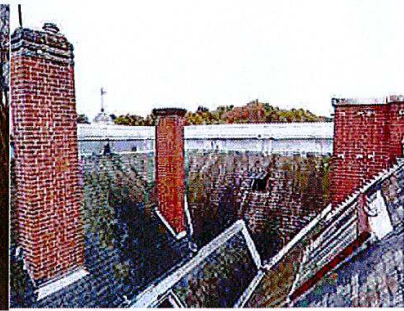
Périmètre de 500m avec ZSFP : Dans les 500 mètres, vous pouvez vous référer aux fiches essentiels générales. Toutefois, dans les secteurs bleu et rose, des prescriptions supplémentaires sont à prendre en compte eu égard aux enjeux pour la préservation de l'écrin du monument (voir au verso de la fiche).



La façade sud du château



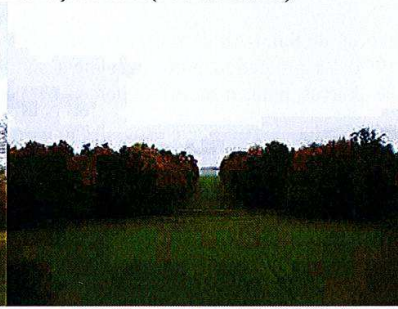
La façade sud (vue lointaine)



Les toitures du corps central



La façade nord du château



La perspective nord vers les plaines



Pour la zone en rose foncé dans le périmètre de 500m Il est préférable d'éviter les constructions qui viendraient au dessus de la ligne de paysage existante (maison à deux niveaux, bâtiments agricoles de type silo, château d'eau, éolienne...). Les constructions nouvelles devront respecter le style existant : maisons parallélépipédiques (pas de V, W, X, Y ou Z). Les toitures seront à 45° en tuiles plates de teinte brun vieilli à 20u/m² ou en ardoise. Les enduits seront beige clair à ocre clair et des modénatures seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres). Les portails et haies seront en adéquation avec l'environnement proche. Les publicités gênantes doivent être ôtées et les abords doivent être améliorés pour être plus en adéquation avec l'environnement d'un château protégé monument historique. Les projets éoliens ne doivent pas se trouver dans l'axe majeur du château à moindre de nuire irrémédiablement à son caractère.

Pour la zone en bleu clair Il s'agit d'une zone qui n'a pas vocation à être urbanisée. Seuls des bâtiments annexes au monument historique et dans le strict respect de son style peuvent être envisagés.

Pour le reste du périmètre de 500m Les avis seront cohérents avec ceux émis ces derniers années, à savoir : pas de maisons à volume compliqué (type V, W, Y, ou Z), Rez-de-chaussée + Combles, pentes à 45° pour les volumes principaux, ardoise ou tuile plate de teinte brun vieilli, à 20u/m², avec un débord de toiture de 20cm, enduit de teinte beige clair avec modénatures (au choix : chaînages, encadrement de fenêtres, soubassement...). *Voir les autres fiches.



Le village de Saint-Aquilin de Pacy



Quelques maisons du village



Une façade avec bossages en pierre



Quelques maisons du village



Un balcon avec ferronneries (détail)



La combinaison de différents matériaux

ANNEXE 2 : DEFINITIONS

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon pourront être implantés en saillie.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie.
- une construction non contiguë à une construction principale.

Clôture :

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique ou en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme pour réaliser des programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond au total des surfaces occupées au rez-de-chaussée de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations avec autorisation préalable. Les éléments tels que balcons et débords de toiture ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Hauteur au faitage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées exclues. Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

Les installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement

Surface de plancher (art. 111-22 du Code de l'Urbanisme):

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

ANNEXE 3

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Hêtre, Frêne, Marronnier, Merisier, Orme, Saule, Sorbier, Tilleul, Tremble.

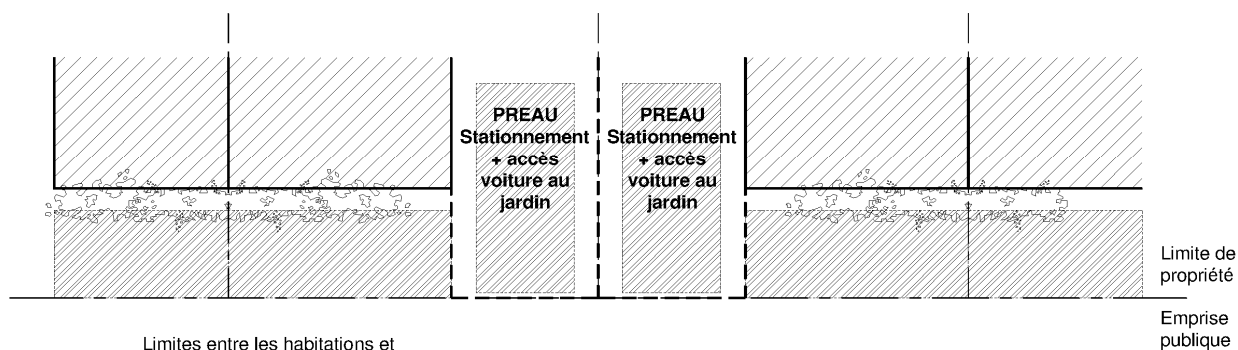
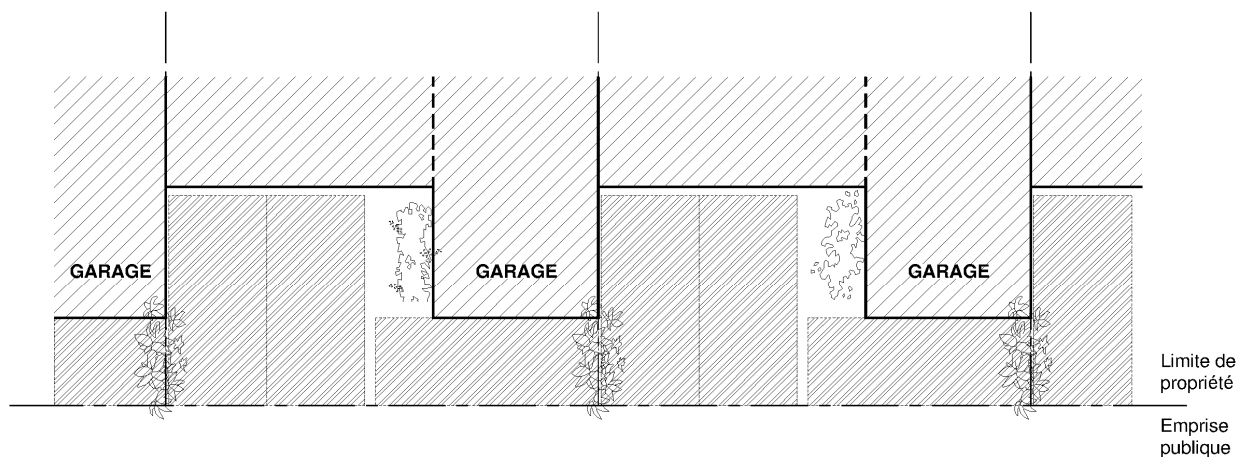
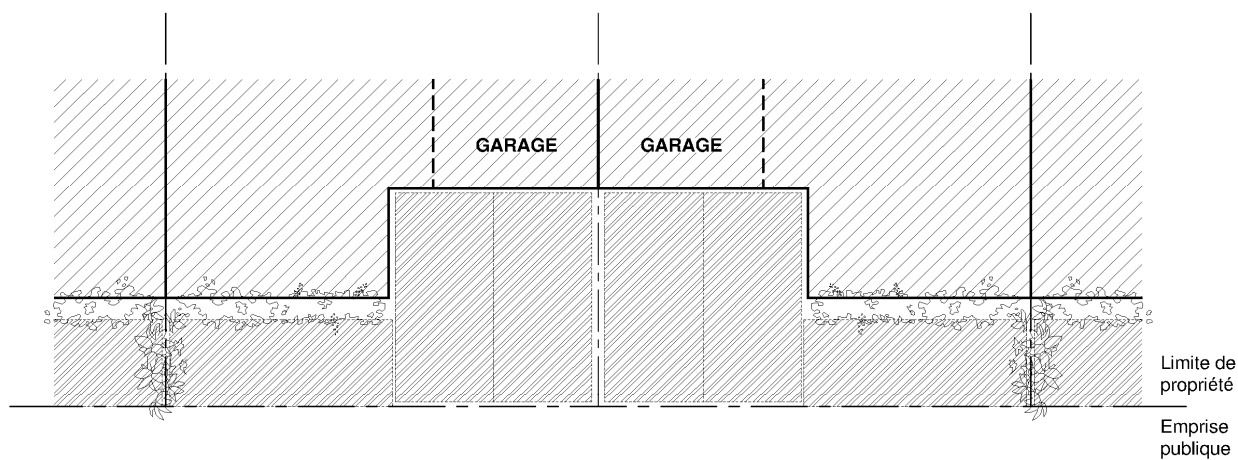
Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

Arbustes : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Charmille, Cornouiller, Fusain d'Europe, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, If, Noisetier, Prunellier, Troène Commun, Viorne obier, Sureau.

Il est également conseillé de se reporter à la Charte paysagère élaborée par la CAPE et consultable sur leur site internet.

ANNEXE 4

Illustrations pour la réalisation de stationnements ponctuels par la composition des constructions entre elles pour les logements en bande.



--- Limites entre les habitations et entre les emprises publiques/privées

Logements construits en bande

Emprises possibles dont le traitement du sol permet des stationnements occasionnels