

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HEUDEBOUVILLE

[DÉPARTEMENT DE L'EURE]

LE RÈGLEMENT

2.0

PLAN LOCAL D'URBANISME ...

Prescrit par la délibération du
Arrêté par la délibération du 5 novembre 2005,
Approuvé par la délibération du 24 juin 2006.

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U. ...

Approuvée par la délibération du

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	3
RÈGLEMENT	4
TITRE I	5
TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II	8
TITRE II – CHAPITRE 1	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AU SECTEUR UAA.....	8
TITRE II – CHAPITRE 2	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	17
TITRE II – CHAPITRE 3	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	25
TITRE II – CHAPITRE 4	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	32
TITRE II – CHAPITRE 5	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	40
TITRE II – CHAPITRE 6	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AU z	47
TITRE II – CHAPITRE 7	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ	55
TITRE III	62
TITRE III – CHAPITRE 1	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	62
TITRE III – CHAPITRE 2	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N & AU SECTEUR N z	69

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est divisé en 3 Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines et aux zones urbanisables.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.

- Annexe 2.0A1 : Cahier des murs de clôtures à préserver.
- Annexe 2.0A2 : Annexes documentaires.
- Annexe 2.0A3 : Cahier des Servitudes Paysagères.
- Annexe 2.0A4 : Cahier des frontages à préserver

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

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

RÈGLEMENT

TITRE I

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de HEUDEBOUVILLE, Département de l'EURE, code INSEE : 332.

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

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

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

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3.0 et 3.1 ;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article L.451.1 du Code de l'Urbanisme, relatif au Permis de démolir.

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A), et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur un plan de zonage (document 2.1 au 1:5000 et document 2.2 au 1:2000).

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés, les murs et façades en appareillage de pierres locales à préserver, ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

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

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération, le bénéficiaire de l'emplacement réservé est inscrit dans la légende avec la définition des opérations et actions à engager ;
- les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides ;
- les espaces classés à boiser sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins ;
- les murs et façades en appareillage de pierres locales à préserver sont repérés au plan par un trait continu ;
- les secteurs à protéger au titre de l'article L.123.1.5.III, 2^{ème} alinéa, "pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique" sont repérés au plan de zonage par une trame pointillée.

3.2 - Règlement :

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

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

Nature de l'occupation du sol :

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

Conditions de l'occupation du sol :

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

Possibilités maximales d'occupation du sol :

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 - Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zone doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes (Art. L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

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

ARTICLE 5 - RAPPEL DE PROCÉDURES

5.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

5.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5.4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés.

5.5 - Dans les zones U, AU, A, et N et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions sont soumises à autorisation.

TITRE II

TITRE II – CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AU SECTEUR UAa

Caractère de la zone UA :

La zone UA regroupe l'ensemble des espaces urbanisés centraux à caractère ancien. Elle comporte des logements, ainsi que quelques activités, commerces et services.

Caractère du secteur UAa :

Le secteur UAa correspond à la zone bâtie de la propriété du manoir du Sang-Mêlé, dans le centre-bourg. Les dispositions réglementaires contribuent à sa préservation.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobilhomes.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.

1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants sur une parcelle d'habitation.

1.7 - Les exhaussements et affouillements de sols, exceptés ceux répondant aux dispositions de l'article UA.11.1.3 ou de l'article UA.2.1.2.

1.8 - Dans les secteurs délimités sur le document graphique, en l'attente de l'approbation de projets d'aménagement global, les constructions ou installations nouvelles, d'une surface de planchers supérieure à 20 m², sont interdites, en application des dispositions de l'article L.123-2, al. a, du Code de l'Urbanisme ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions et installations existantes sont toutefois autorisés.

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

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures, repérés au plan de zonage 2.2 et plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3).

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UA.3 à UA.10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article UA.11.1 reste opposable.

2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10 et UA.12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article UA.11.1 reste opposable.

2.2.3 - Exceptées en secteur UAa, les annexes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher sont exemptées des articles UA.7 et UA.8.

2.2.4 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 (confer annexe n° 4.1).

2.2.5 - Dans le secteur UAa, les seuls aménagements qui sont de nature à mettre en valeur l'aspect architectural des bâtiments existants.

2.2.6 - Dans les secteurs repérés au plan de zonage par un trait pointillé concernés par des problèmes d'écoulement des eaux de surface, des aménagements permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement doivent être réalisés pour toute construction nouvelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

La largeur de la chaussée hors stationnement ne pourra être supérieure à 5 mètres pour une voie à double sens et à 4 mètres pour une voie à sens unique.

Les trottoirs ne pourront avoir une largeur inférieure à 1,50 mètre

Pour les voies à double-sens, une bande paysagée avec un alignement d'arbre ou à minima un espace de «frontage» devra être réalisée (confer annexe 2.0.A2).

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescription particulière.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

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

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées (confer annexe 2.0A2) :

- en limite séparative, sous réserve que la hauteur du point de la construction situé en limite soit inférieure à 5,50 mètres verticalement.

- en retrait par rapport à la limite séparative avec une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée supérieure ou égale à 3,00 mètres, sous réserve que la hauteur des points de la construction soit au maximum égale au double de la distance de la construction par rapport à la limite séparative ($d = h/2$).

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

Sans prescription particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitations ne peut excéder 40 % de la surface non bâtie de la propriété.

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne peut excéder 50 % de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles et extensions :

Dans la zone UA, la hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à trois niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).

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

La réhabilitation et l'extension autorisée de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peuvent être autorisées, dans la mesure où les dispositions de l'article UA.11 sont respectées.

10.3 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions destinées à l'habitation, d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher, devra être inférieure à 4,50 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421.2 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

11.1.3 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L.421.2 du Code de l'Urbanisme).

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

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

11.1.6 - Les caves et sous-sols sont autorisés.

Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau par soulèvement de la nappe. Le cas échéant, le pétitionnaire est seul responsable des dégâts liés à de possibles infiltrations.

Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure sont interdits.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

Constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées tels que représentés au Cahier des Murs (confer annexe 2.OA3),
- d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée et de teintes aptes à assurer l'application des alinéas UA.11.1.1 et UA.11.1.2,
- de parpaings d'aggloméré de ciment (si vêtus d'une couche de finition),
- de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition),
- de matériaux verriers,
- d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés ou peints,
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus,
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article UA.11.1.1.

Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher :

Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas particuliers :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, doivent être entièrement constituées de produits verriers.

Les éléments de murs et de façades repérés au plan de zonage 2.2 ne peuvent être modifiés et doivent être reconstruits à l'identique en cas de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux ou de démolition non autorisée.

11.2.2 - Couvertures :

Couvertures des constructions nouvelles et extensions :

Forme :

- à une ou plusieurs pentes, sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°
- ou en terrasse si celle-ci est végétalisée, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6,00 mètres
- ou en terrasse si celle-ci est accessible, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6,00 mètres
- ou de forme libre, sous réserve que l'article UA.11.1.1 soit respecté.
- ou de pente identique à l'existant dans le cas d'une extension

Matériaux des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles mécaniques vernissées d'Heudebouville de teinte rouge sombre
- en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
- en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré)
- ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
- en roseaux (type chaumière) : dans ce cas, la pente de la couverture correspondra aux besoins liés à la technique de pose du matériau
- en matériaux métalliques (zinc, inox, acier...) de teinte grise ou sombre
- en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction

Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher (garages, abris de jardin...) doivent être de forme libre, mais cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures, murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les nouvelles clôtures seront constituées d'une hauteur maximale de 2 m.

Lorsque les clôtures sont situées en limite de desserte publique ou privée, la hauteur est mesurée par rapport à la chaussée et non depuis le terrain naturel.

Les nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée et en limite séparative pourront être constituées de :

- Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 mètres), doublées ou non d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 mètres). Le thuya est interdit.
- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de briques de terre cuite rouge non flammée, de pierres locales de mise en œuvre et d'aspect identiques à ceux repérés au plan de zonage 2.2 (confer également annexe 2.0A3).
- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.
- Clôtures en maçonnerie recouvertes d'un enduit taloché d'une hauteur maximale de 0,70 mètre et d'une teinte apte à assurer l'application des alinéas UA.11.1.1 et UA.11.1.2. En limite séparative, les clôtures recouvertes d'un enduit taloché d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et d'une teinte apte à assurer l'application des alinéas UA.11.1.1 et UA.11.1.2 sont autorisées.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

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

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

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

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

Cas particuliers :

Clôtures en appareillage de pierres locales :

Les clôtures en appareillage de pierres locales repérées au plan de zonage 2.2 ne peuvent être modifiées. Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

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

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations :

- 2 places minimum par logement, dont au moins une couverte (garage, carport, charreterie, etc...)

- Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social. Cette place sera obligatoirement couverte (garage, carport, charreterie, etc...)

- en activités économiques :

- 1 place par emploi

- un nombre suffisant de places pour le stationnement des véhicules de l'entreprise
- un nombre suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
- un nombre suffisant pour les potentiels visiteurs

- en équipements :
 - 1 place par emploi
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.

- en activités hôtelières autorisées :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant
 - nombre de places suffisant pour les livraisons

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

Pour toute construction nouvelle. 70 % de la surface non bâtie du terrain devra être perméable à l'eau, et 50 % de la surface perméable devra être plantée.

Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface pourra être utilisée pour la réalisation d'un ou plusieurs ouvrages destinés à l'infiltration mutualisée des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération

13.2 - Composition des espaces verts :

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

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UA.11.1.

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

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA.11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

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

13.4 - Espaces boisés classés :

Les bois et forêts repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 à L.130-6, et R.123-1 à R.123-23, du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Espaces classés à boiser :

Les bois et forêts repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins sont classés pour être boisés. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La plantation de ces espaces est obligatoire et sera conforme à l'annexe 2.0.A1 cahier des servitudes paysagères.

13.6 – Frontages à préserver

Les frontages qui bordent les parcelles repérées au plan de zonage 2.2 devront être préservés (confer annexe 2.0 A4 – Cahier des frontages à préserver)

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est fixé aucun Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE II – CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone UC regroupe les habitations isolées situées à proximité de la ferme des Vaugosses. Elle a pour vocation exclusive l'habitation.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobilhomes.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.

1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants sur une parcelle d'habitation.

1.7 - Les exhaussements et affouillements de sols, exceptés ceux répondant aux dispositions de l'article UC11.1.3 ou de l'article UC2.1.2.

1.8 - Toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, exceptées celles mentionnées en UC.2.2.

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

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UC.3 à UC.10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article UC.11.1 reste opposable.

2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, UC.10 et UC.12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article UC.11.1 reste opposable.

2.2.3 - Les annexes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher sont exemptées de l'article UC.7.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

La largeur de la chaussée ne pourra être supérieure à 5 mètres pour une voie à double sens et à 4 mètres pour une voie à sens unique.

Les trottoirs ne pourront avoir une largeur inférieure à 1,50 mètre

Pour les voies à double-sens, une bande paysagée avec un alignement d'arbre ou à minima un espace de «frontage» devra être réalisée (confer annexe 2.0.A2).

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescription particulière.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

en recul selon une distante comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite d'emprise de la voie qui en est la plus rapprochée au moins égale à celle de la construction existante dans le cas d'une extension.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec une distance comptée horizontalement de tout point des constructions nouvelles au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h$) sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la construction nouvelle peut être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à celle de la construction existante.

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

Sans prescription particulière.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitations ne peut excéder 15 % de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles et extensions :

La hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à deux niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires, éoliennes et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).

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

La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peuvent être autorisées, dans la mesure où les dispositions de l'article UC.11 sont respectées.

10.3 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions destinées à l'habitation, d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher, devra être inférieure à 4,50 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421.2 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

11.1.3 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L.421.2 du Code de l'Urbanisme).

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

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

11.1.6 - Les caves et sous-sols sont autorisés.

Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau par soulèvement de la nappe. Le cas échéant, le pétitionnaire est seul responsable des dégâts liés à de possibles infiltrations.

Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure sont interdits.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

Constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées tels que représentés au Cahier des Murs (confer annexe 2.0A3),
- d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée et de teintes aptes à assurer l'application des alinéas UC.11.1.1 et UC.11.1.2,
- de matériaux verriers,
- de bois,
- d'essentages ou vêtements d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés ou peints,
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus,
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article UC.11.1.1.

Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher :

Les matériaux des constructions de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas particuliers :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, doivent être entièrement constituées de produits verriers.

11.2.2 - Couvertures :

Couvertures des constructions nouvelles et extensions :

Forme :

- à une ou plusieurs pentes, sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°
- ou en terrasse si celle-ci est végétalisée, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6,00 mètres
- ou en terrasse si celle-ci est accessible, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6,00 mètres
- ou de forme libre, sous réserve que l'article UC.11.1.1 soit respecté.
- ou de pente identique à l'existant dans le cas d'une extension

Matériaux des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
- en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré)
- ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
- en matériaux métalliques
- en roseaux (type chaumière) : dans ce cas, la pente de la couverture correspondra aux besoins liés à la technique de pose du matériau

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

Annexes des constructions à usage d'habitation :

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

11.2.3 - Clôtures , Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les nouvelles clôtures seront constituées d'une hauteur maximale de 2 m.

Lorsque les clôtures sont situées en limite de desserte publique ou privée, la hauteur est mesurée par rapport à la chaussée et non depuis le terrain naturel.

Les nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée et en limite séparative pourront être constituées de :

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

- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de briques de terre cuite rouge non flammée, de pierres locales de mise en œuvre et d'aspect identiques à ceux repérés au plan de zonage 2.2 (confer également annexe 2.0A3).

- Claustres ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.

- Clôtures en maçonnerie recouvertes d'un enduit taloché d'une hauteur maximale de 0,70 mètre et d'une teinte apte à assurer l'application des alinéas UC.11.1.1 et UC.11.1.2. En limite séparative, les clôtures recouvertes d'un enduit taloché d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et d'une teinte apte à assurer l'application des alinéas UA.11.1.1 et UA.11.1.2 sont autorisées.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

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

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

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

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

- Piliers en bois ou métalliques

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

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

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

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations:
- 2 places minimum par logement

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 70 % de la surface non bâtie de la propriété.

Pour toute extension de construction existante, 50 % minimum de la surface non bâtie de la propriété doit être aménagée en espaces verts.

Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs. Cette surface pourra être utilisée pour la réalisation d'un ou plusieurs ouvrages destinés à l'infiltration mutualisée des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération.

13.2 - Composition des espaces verts :

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

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UC.11.1.

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

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UC.11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

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

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE II – CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL :

La zone **UL** correspond aux espaces dédiés aux équipements de loisirs et de sports du territoire communal.

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

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;

1.2 - L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable ;

1.3 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;

1.4 - La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ;

1.5 - La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier ;

1.6 - La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2 ;

1.7 - La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2 ;

1.8 - La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2.

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

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures, repérés aux plan de zonage 2.2 et plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3).

2.2 - Sont soumis à des conditions particulières :

2.2.1 - La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone ;

2.2.2 - La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone ;

2.2.3 - La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules, dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

En particulier, l'accès au terrain doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles .

L'accès piétonnier doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

3.2 - Voirie :

Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue à double sens doit avoir une chaussée de 5,00 mètres de largeur au moins ;

- Une rue à sens unique doit avoir une chaussée de 4,00 mètres de largeur au moins ;
- Une rue doit comporter des trottoirs de 1,50 mètres de largeur au moins ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

ARTICLE UL.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 – Eau potable

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

4.2 – Electricité

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau existant d'assainissement et les dispositions du Règlement d'Assainissement Collectif.

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément aux dispositions du Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain par des équipements appropriés (tels des toits stockants, des tranchées drainantes, des puisards, des cuves enterrées), si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain, une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

4.3 - Répurgation :

Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de répurgation.

ARTICLE UL.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone **UL**.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date de l'approbation du P.L.U..

6.1 - Si aucun autre reculement ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle ou une extension peut être implantée sur l'alignement ou avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.

6.2 - Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.

6.3 - Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et supérieure à 4,50 mètres de largeur.

ARTICLE UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une construction nouvelle ou une extension doit être édifiée en retrait des limites séparatives.

La distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la construction élevée sur le sol naturel, avec un minimum de 5,00 mètres ($D \geq H \geq 5,00$ mètres).

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

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel, réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère, avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H \geq 6,00$ mètres).

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

10.1 - La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **6,00** mètres au faitage ou à l'acrotère.

10.2 - Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Les principes généraux :

11.1.1 - Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

11.2 - Les façades

11.2.1 - Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.

11.2.2 - Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants, sont interdits.

11.2.3 - Les revêtements doivent être réalisés à partir d'un appareillage de pierres locales, ou d'un appareillage de briques rouges locales non flammées, ou d'un enduit hydraulique de finition grattée ou talochée et des teintes aptes à assurer l'application de l'alinéas UL.11.1.1, de béton brut de décoffrage, de matériaux verriers, d'un essentage ou vêtue d'ardoises, de briques du pays, de clins boisés lasurés ou peints, ou d'autres matériaux, ces derniers sous la réserve du respect de l'article UL.11.1.1.

11.2.4 - Les éléments de murs et de façades repérés au plan de zonage n° 2.2 ne peuvent être modifiés et doivent être reconstruits à l'identique.

11.2.5 - Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

11.3 - Couvertures :

11.3.1 - Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées.

11.3.2 - Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

11.3.3 - Les toitures inclinées doivent présenter, soit une pente comprise entre 35 et 45 ° et être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises, ou de pans de zinc ou d'acier.

11.3.4 - Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.

11.3.5 - Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

11.3.6 - Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

11.4 - Clôtures, murs, portails :

11.4.1 - Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur, soit d'une lisse en bois naturel, limitée à 1,20 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique, éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une «haie champêtre» végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain à 0,50 mètre au moins de la limite.

11.4.2 - Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein limité à 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une «haie champêtre» végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain à 0,50 mètre au moins de la limite.

11.4.3 - Les éléments de murs et de façades repérés au plan de zonage n° 2.2 ne peuvent être modifiés et doivent être reconstruits à l'identique.

ARTICLE UL.12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 30 mètres carrés par place).

12.2 - Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement, dont au moins une couverte (garage, carport, charreterie, etc...).
- Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.
- Pour les constructions à usage de bureau, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
- En outre, pour les constructions à usage d'équipement sportif, une place supplémentaire, réservée et adaptée aux autocars,
- Pour les constructions à usage autre que le logement, 10 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

Les espaces libres résultant de l'application des articles UL.6. à UL.9. doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 80 % des espaces libres ci-dessus définis.

La réalisation de ces plantations doit être l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UA.11.1.

Les frontages qui bordent les parcelles repérées au plan de zonage 2.2 devront être préservés (confer annexe 2.0 A4 – Cahier des frontages à préserver)

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé dans la zone UL.

TITRE II – CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone UZ :

La zone UZ regroupe l'ensemble des activités économiques et artisanales de la commune. Deux zones UZ ont été définies : elles correspondent à la zone d'activités Ecoparc et à la zone artisanale La Vicomté. Seules les constructions à usage d'activités ou liées à l'activité y sont autorisées.

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

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobilhomes.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.

1.6 - Toute construction qui ne soit pas à usage d'activités, ou liées à l'activité (par exemple : logement de fonction, bâtiment de restauration ou d'hôtellerie...).

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

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UZ.3 à UZ.10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article UZ.11.1 reste opposable.

2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UZ.6, UZ.7, UZ.8, UZ.9, UZ.10 et UZ.12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article UZ11.1 reste opposable.

2.2.3 - Les aires de stockage à l'air libre, sous réserve qu'elles soient clôturées, et que celles-ci répondent aux dispositions de l'article UZ.11.2.3.

2.2.4 - Les bâtiments d'activités et leurs extensions, sous réserve qu'ils appartiennent au classement I.C.P.E.

2.2.5 - Les logements de fonction et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de la zone.

2.2.6 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 (confer annexe n°4.1).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 12mètres.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescription particulière.

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

6.1 - Constructions nouvelles à usage d'activité :

Tout point de l'enveloppe extérieure des constructions nouvelles à usage d'activité doit se situer à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'axe central de la voie de desserte
- 50 mètres par rapport à l'axe central de la R.D. 6155
- 50 mètres par rapport à l'axe central de l'A. 13

Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées en limite ou en recul par rapport aux limites d'assiette des voies et emprises publiques.

6.2 - Constructions nouvelles à usage de logement de fonction :

Tout point de l'enveloppe extérieure des constructions nouvelles doit se situer à une distance minimale de :

- 50 mètres par rapport à l'axe central de la R.D. 6155
- 50 mètres par rapport à l'axe central de l'A. 13

Tout point de l'enveloppe extérieure des constructions nouvelles à usage de logement de fonction doit se situer à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite d'assiette de la voie de desserte (confer schéma en annexe 2.0A2).

Dans le cas de bâtiments existants dont au moins un point de l'enveloppe extérieure de la surface de plancher est situé à une distance inférieure à 3 mètres par rapport à la limite d'assiette de la voie de desserte, les extensions de constructions peuvent être implantées avec un recul minimal semblable au recul du point de l'enveloppe extérieure du bâtiment existant le plus proche par rapport à la limite d'assiette de la voie de desserte.

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

7.1 - Constructions nouvelles à usage d'activité :

Par rapport à un espace boisé classé repéré au plan de zonage : les constructions nouvelles à usage d'activité doivent être implantées en recul avec à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h$) sans être inférieure à 15 mètres (confer schéma en annexe 2.0A2).

Par rapport à une limite séparative avec une zone d'habitations : les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être implantées en recul avec une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h$) sans être inférieure à 15 mètres (confer schéma en annexe 2.0A2).

Par rapport à une limite séparative au sein de la zone AUz : les constructions nouvelles à usage d'activité doivent être implantées en recul avec à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h$) si la façade comporte des baies constituant des vues (confer schéma en annexe 2.0A2). Aucun recul minimum n'est requis si la façade ne comporte de baie constituant des vues.

7.2 - Implantation des constructions nouvelles à usage de logement de fonction et leurs extensions :

Les constructions nouvelles à usage de logement de fonction peuvent être implantées en limite ou en recul.

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

Sans prescription particulière.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne peut excéder 60 % de la surface de la propriété non bâtie.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles à usage d'activités :

La hauteur hors tout des constructions à usage d'activités ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain initial (locaux techniques : ascenseurs, ventilation, capteurs solaires, éoliennes et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).

Les dispositifs d'une hauteur plus importante, nécessités par le processus industriel exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures sous réserve d'être dûment motivé au dossier de demande d'autorisation.

10.2 - Constructions nouvelles à usage de logement de fonction :

La hauteur hors tout des constructions à usage de logement de fonction ne peut excéder 10 mètres par rapport au terrain initial, correspondant à trois niveaux d'habitation maximum (locaux techniques : ascenseurs, ventilation, capteurs solaires, éoliennes et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions à usage de logement de fonction d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421.2 du Code l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

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

11.1.4 - Les enseignes commerciales ou publicitaires doivent être placées sur l'enveloppe du bâtiment et ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

Constructions à usage d'activités :

- Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des constructions sont :
- Les enduits hydrauliques de finition grattée
- Les matériaux minéraux
- Les parpaings d'aggloméré de ciment, destinés à être enduit, ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins boisés lasurés ou peints.
- Les essentages, vêtements ou bardages métalliques ou en produits de synthèse non brillants.
- Les produits verriers.

Constructions à usage de logement de fonction :

Matériaux libres, sous réserve du respect de l'article UZ.11.1.

Les matériaux des constructions de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, doivent être entièrement constituées de produits verriers.

11.2.2 - Couvertures :

Couvertures des constructions nouvelles et extensions à usage d'activités :

Forme libre

Matériaux des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :

- en ardoises naturelles
- en tuiles de teinte sombre (avec un minimum de 21 tuiles/m²)
- en matériaux métalliques de teinte sombre et d'aspect non brillant
- en matériaux d'aspect similaire ceux employés pour la toiture de la construction principale, dans le cas d'une extension.

Couvertures des constructions nouvelles et extensions à usage d'habitations individuelles:

Forme :

- à pentes
- ou en terrasse

Matériaux des couvertures non traitées en terrasse :

- en ardoises naturelles
- en tuiles de teinte sombre (avec un minimum de 21 tuiles/m²)
- en matériaux de synthèse de teinte sombre, excepté le shingle
- en matériaux d'aspect similaire ceux employés pour la toiture de la construction principale à usage d'activité

11.2.3 - Clôtures, murs, portails :

Clôtures des constructions à usage d'activité ou de logement de fonction en limite de voie de desserte ou en limite séparative : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont composées du ou des matériaux suivants :

- Haies végétales champêtres diversifiées (hauteur max. 2,00 mètres), elles pourront être doublées, côté intérieur d'un grillage plastifié avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 2,00 mètres). Le thuya est interdit.

Les portails des logements de fonction situés sur la voie publique ou privé de desserte respecteront les dispositions suivantes (confer schéma en annexe 2.0A2) :

- Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
- Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches ne sont pas autorisés)
- Piliers dans une maçonnerie d'aspect identique aux matériaux de la construction principale ou des murs mitoyens existants, ou en brique non flammée de teinte sombre, ou en bois si les clôtures sont végétales.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

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

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations :
- 2 places minimum par logement

- en activités économiques :
- 1,5 places par poste de travail
- nombre de places suffisant pour les visiteurs potentiels
- nombre de places suffisant pour les livreurs
- nombre de places suffisant pour le stationnement des poids-lourds

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

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

Pour toute construction, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 20 % de la surface non bâtie de la propriété.

Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface pourra être utilisée pour la réalisation d'un ou plusieurs ouvrages destinés à l'infiltration mutualisée des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération

13.2 - Composition des espaces verts :

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

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répond aux dispositions de l'article UZ.11.1.

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

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UZ.11.1.

13.4 – Frontages à préserver

Les frontages qui bordent les parcelles repérées au plan de zonage 2.2 devront être préservés (confer annexe 2.0 A4 – Cahier des frontages à préserver)

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE II – CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat.

Trois zones AU ont été définies sur le territoire communal et indicées AU 1, AU 2, et AU 3. Pour chaque zone, un plan d'aménagement d'ensemble doit être élaboré selon le schéma de principe annexé au P.A.D.D., et le présent P.L.U. modifié, préalablement à leur urbanisation.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 – Sur l'ensemble de la zone :

1.1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobilhomes.

1.1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.

1.1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants sur une parcelle d'habitation.

1.1.7 - Les exhaussements et affouillements de sols, exceptés ceux répondant aux dispositions de l'article AU.11.1.3 ou de l'article AU.2.1.2.

1.1.8 - Toute installation ou construction.

1.2 – En outre, sur les seuls secteurs AU 1 et AU 3 :

1.2.1 - Dans les secteurs délimités sur le document graphique, en l'attente de l'approbation de projets d'aménagement global, les constructions ou installations nouvelles, d'une surface de planchers supérieure à 20 m², sont interdites, en application des dispositions de l'article L.123-2, al. a, du Code de l'Urbanisme ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions et installations existantes sont toutefois autorisés.

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

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures, repérés aux plan de zonage 2.2 et plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3).

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles AU.3 à AU.10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article AU.11.1 reste opposable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

La largeur de la chaussée ne pourra être supérieure à 5 mètres pour une voie à double sens et à 4 mètres pour une voie à sens unique.

Les trottoirs ne pourront avoir une largeur inférieure à 1,50 mètre

Pour les voies à double-sens, une bande paysagée avec un alignement d'arbre ou à minima un espace de «frontage» devra être réalisée (confer annexe 2.0.A2).

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

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescription particulière.

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

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les emprises au sol des constructions nouvelles.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les hauteurs des constructions nouvelles.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421.2 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

11.1.3 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L.421.2 du Code de l'Urbanisme).

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

Constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées tels que représentés au Cahier des Murs (confer annexe 2.0A3),
- d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée et de teintes aptes à assurer l'application des alinéas AU.11.1.1 et AU.11.1.2,
- de parpaings d'aggloméré de ciment (si vêtus d'une couche de finition),
- de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition),

- de matériaux verriers,
- d'essentages ou vêtements d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés ou peints,
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus,
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article AU.11.1.1.

Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher :

Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas particuliers :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, doivent être entièrement constituées de produits verriers.

11.2.2 - Couvertures :

Couvertures des constructions nouvelles et extensions :

Forme :

- à une ou plusieurs pentes, sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°
- ou en terrasse si celle-ci est végétalisée, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6,00 mètres
- ou en terrasse si celle-ci est accessible, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 6,00 mètres
- ou de forme libre, sous réserve que l'article AU.11.1.1 soit respecté.
- ou de pente identique à l'existant dans le cas d'une extension

Matériaux des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles mécaniques vernissées d'Heudebouville de teinte rouge sombre
- en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
- en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré)
- ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
- en roseaux (type chaumière) : dans ce cas, la pente de la couverture correspondra aux besoins liés à la technique de pose du matériau
- en matériaux métalliques (zinc, inox, acier...) de teinte grise ou sombre
- en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction

11.2.3 - Clôtures, murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les nouvelles clôtures seront constituées d'une hauteur maximale de 2 m.

Lorsque les clôtures sont situées en limite de desserte publique ou privée, la hauteur est mesurée par rapport à la chaussée et non depuis le terrain naturel.

Les nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée pourront être constituées de :

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

- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales de mise en œuvre et d'aspect identiques à ceux repérés au plan de zonage.
- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.
- Clôtures composées d'un soubassement minéral en appareillage de briques de terre cuite rouge non flammée, de pierres locales ou enduit d'une hauteur maximale de 50 centimètres, surmontés de lices bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, et doublées ou non d'une haie végétale champêtre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les nouvelles clôtures implantées en limite séparative pourront être constituées de :

- Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 mètres), doublées ou non, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 mètres). Le thuya est interdit.
- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de briques de terre cuite rouge non flammée, de pierres locales de mise en œuvre et d'aspect identiques à ceux repérés au plan de zonage.
- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.
- Clôtures en maçonnerie enduites d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une teinte apte à assurer l'application des alinéas AU.11.1.1 et AU.11.1.2.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

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

Cas particuliers :

Clôtures en appareillage de pierres locales :

Les clôtures en appareillage de pierres locales repérées au plan de zonage 2.2 et en annexe 2.0A3 ne peuvent être modifiées. Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux ou à une démolition non autorisée.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

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

12.2 - Nombre de places à réaliser :

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira le nombre de places de stationnement à réaliser.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les pourcentages d'espaces verts à réaliser pour toute construction nouvelle.

13.2 - Composition des espaces verts :

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

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AU.11.1.

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

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AU.11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

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

13.4 – Frontages à préserver

Les frontages qui bordent les parcelles repérées au plan de zonage 2.2 devront être préservés (confer annexe 2.0 A4 – Cahier des frontages à préserver)

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE II – CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AU ℓ

Caractère du secteur AU ℓ :

Le secteur AU ℓ est une zone destinée à accueillir des équipements de loisir, de sport, ainsi que des équipements nécessaires au fonctionnement des services de la collectivité (ateliers municipaux).

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

ARTICLE AU ℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.

1.5 - Dans le secteur AU ℓ , le stationnement de caravanes et l'implantation de mobilhomes.

1.6 - Dans le secteur AU ℓ , toute construction qui ne soit pas liée au loisir au sport ou à usage d'équipement, exceptées celles mentionnées en AU ℓ . 2.2.

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

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles AU.3 à AU.10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article AU.11.1 reste opposable.

2.2.2 - Les habitations et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement de la zone.

2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

2.2.4 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 (confer annexe n°4.1).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) sera adaptée aux besoins

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

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE AU/5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescription particulière.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

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

Cas particulier :

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 50 mètres par rapport à l'axe central de l'autoroute A. 13.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative si celle-ci est commune avec une parcelle supportant une habitation, selon une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h$) sans être inférieure à 5 mètres par rapport à la limite séparative (confer annexe 2.0A2).

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

Sans prescription particulière.

ARTICLE AU/9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'équipements, de loisir, de sport ou de tourisme ne peut excéder 40 % de la surface de la propriété non bâtie.

ARTICLE AU/ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles à usage d'équipement, de loisir, de sport ou de tourisme :

La hauteur hors tout des constructions à usage d'équipement ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel initial (locaux techniques : ascenseurs, ventilation, capteurs solaires, éoliennes et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).

10.2 - Constructions nouvelles à usage d'habitation :

La hauteur hors tout des constructions à usage d'habitation autorisée ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial, correspondant à trois niveaux d'habitation maximum (locaux techniques : ascenseurs, ventilation, capteurs solaires, éoliennes et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions à usage d'habitation d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher doit être inférieure à 4,50 mètres.

ARTICLE AU/ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421.2 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

11.1.3 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L.421.2 du Code de l'Urbanisme).

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

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

11.1.6 - Les caves et sous-sols ne sont pas autorisés.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

Constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher :

- Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des constructions sont :

- Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée et de teintes aptes à assurer l'application des alinéas AU/11.1.1 et AU/11.1.2,

- Les matériaux minéraux, les appareillages de pierres locales ou de briques de pays,
- Les parpaings d'aggloméré de ciment, destinés à être enduit, ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit),
- Les bétons bruts de décoffrage, si vêtus d'une couche de finition,
- Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques de pays, de clins bois lasurés ou peints.,
- Les essentages, vêtements ou bardages métalliques ou en produits de synthèse non brillants,
- Les produits verriers,
- Les matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus,
- Ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article AU. 11.1.1.

Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher :

Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas particuliers :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, doivent être entièrement constituées de produits verriers.

11.2.2 - Couvertures :

Couvertures des constructions nouvelles et extensions :

Forme :

- à une ou plusieurs pentes,
- ou en terrasse,
- ou de forme libre, sous réserve que l'article AU. 11.1.1 soit respecté.

Matériaux des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles mécaniques vernissées d'Heudebouville de teinte rouge sombre
- en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
- en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré)
- ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
- en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction

Matériaux des autres types de couvertures de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :

- matériaux libres, sous réserve du respect de l'article AU. 11.1.1,
- en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction

Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher (garages, abris de jardin...) peuvent être de forme libre, mais cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures, murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les nouvelles clôtures seront constituées d'une hauteur maximale de 2 m.

Lorsque les clôtures sont situées en limite de desserte publique ou privée, la hauteur est mesurée par rapport à la chaussée et non depuis le terrain naturel.

Les nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée et en limite séparative pourront être constituées de :

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

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

Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes (confer schéma en annexe 2.0A2) :

- Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
- Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
- piliers en bois ou métalliques

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

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

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations :
 - 2 places minimum par logement

- en activités économiques :
 - 1 place par emploi
 - nombre de places suffisant pour les visiteurs potentiels
 - nombre de places suffisant pour les livreurs
 - nombre de places suffisant pour le stationnement des poids-lourds

- en activités hôtelières autorisées :
 - 1 place par chambre

- 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant
- nombre de places suffisant pour les livraisons
- en équipements :
- 1 place par emploi
- selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 20 % de la surface non bâtie de la propriété.

Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10 % de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface pourra être utilisée pour la réalisation d'un ou plusieurs ouvrages destinés à l'infiltration mutualisée des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération.

13.2 - Composition des espaces verts :

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

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répond aux dispositions de l'article AU 11.1.

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

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 2 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AU 11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

13.4 – Frontages à préserver

Les frontages qui bordent les parcelles repérées au plan de zonage 2.2 devront être préservés (confer annexe 2.0 A4 – Cahier des frontages à préserver)

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE II – CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

Caractère du secteur AUz :

La zone AUz correspond à l'emprise prévue pour l'extension de la zone d'activités d'Ecoparc. Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques. Son aménagement devra respecter le plan des équipements publics et espaces verts annexé au présent P.L.U. (document n°4.0).

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

ARTICLE AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobilhomes.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.

1.6 - Toute construction qui ne soit pas à usage d'activités ou liées à l'activité industrielle, artisanale, bureaux, services, hôtellerie ou restauration (par exemple : logement de fonction).

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

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles AUz.3 à AUz.10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article AUz.11.1 reste opposable.

2.2.2 - Les aires de stockage à l'air libre, sous réserve qu'elles soient clôturées, et que celles-ci répondent aux dispositions de l'article AUz.11.2.3.

2.2.3 - Les bâtiments d'activités et leurs extensions, sous réserve qu'ils appartiennent au classement I.C.P.E.

2.2.4 - Les habitations et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de la zone.

2.2.5 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

2.2.6 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 (confer annexe n°4.1).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUz 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 12mètres.

La création de voie en impasse doit aboutir à une zone de retournement qui réponde au rayon de giration des véhicules de transport, de sécurité incendie, et de services.

ARTICLE AUz 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE AUz 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescription particulière.

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

6.1 - Constructions nouvelles à usage d'activité :

Tout point de l'enveloppe extérieure des constructions nouvelles et extensions à usage d'activité doit se situer à une distance minimale de :

- 50 mètres par rapport à l'axe central de la R.D. 6155 ;
- 50 mètres par rapport à l'axe central de l'A. 13.

6.2 - Constructions nouvelles à usage de logement de fonction, de bureau de gardiens, ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

- en limite,
- ou en recul.

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

7.1 - Constructions nouvelles à usage d'activité :

Par rapport à un espace boisé classé repéré au plan de zonage : les constructions nouvelles à usage d'activité doivent être implantées en recul avec à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h$) sans être inférieure à 15 mètres (confer schéma en annexe 2.0A2).

Par rapport à une limite séparative avec une zone d'habitations : les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être implantées en recul avec une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h$) sans être inférieure à 15 mètres (confer schéma en annexe 2.0A2).

Par rapport à une limite séparative au sein de la zone AUz : les constructions nouvelles à usage d'activité doivent être implantées en recul avec à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h$) si la façade comporte des baies constituant des vues (confer schéma en annexe 2.0A2). Aucun recul minimum n'est requis si la façade ne comporte de baie constituant des vues.

7.2 - Implantation des constructions nouvelles à usage de logement de fonction et leurs extensions, les bureaux de gardien ou les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics:

- en limite,
- ou en recul.

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

Sans prescription particulière.

ARTICLE AUz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne peut excéder 60 % de la surface non bâtie de la propriété à la date de la demande d'autorisation.

ARTICLE AUz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur hors tout des constructions doit être en cohérence avec le site et les dispositions de l'article AUz.11.1.

ARTICLE AUz 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421.2 du Code l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

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

11.1.4 - Les enseignes commerciales ou publicitaires seront placées sur l'enveloppe du bâtiment et ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

Constructions à usage d'activités et lié à l'activité :

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des constructions sont :

- Les enduits hydrauliques de finition grattée
- Les matériaux minéraux
- Les parpaings d'aggloméré de ciment, destinés à être enduit, ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- Les essentages ou vêtures d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.
- Les essentages, vêtures ou bardages métalliques ou en produits de synthèse non brillants.
- Les produits verriers.

11.2.2 - Couvertures :

Les couvertures des constructions nouvelles et des extensions peuvent être de forme libre.

11.2.3 - Clôtures, murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Seules les aires de stockage doivent être clôturées par des clôtures végétales paysagées.

ARTICLE AUz 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

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

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations autorisées :
 - 2 places minimum par logement
- en activités économiques :
 - 1,5 places par poste de travail
 - nombre de places suffisant pour les visiteurs potentiels
 - nombre de places suffisant pour les livreurs
 - nombre de places suffisant pour le stationnement des poids-lourds

- en activités hôtelières autorisées :
- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant
- nombre de places suffisant pour les livraisons

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

ARTICLE AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

Pour toute construction, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 20 % de la surface de la parcelle.

Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10 % de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface pourra être utilisée pour la réalisation d'un ou plusieurs ouvrages destinés à l'infiltration mutualisée des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AUz.11.1.

13.3 - Parcs de stationnement :

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

La composition de ces plantations (regroupées ou étalées) suivra les directives énoncées dans la partie paysagère du projet.

13.4 - Espaces boisés classés :

Les bois et forêts repérés au plan par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 à L.130-6, et R.123-1 à R.123-23, du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

TITRE III – CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone à vocation exclusivement agricole. Toute installation ou construction qui ne soit nécessaire au fonctionnement d'une activité agricole est interdite.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobilhomes.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.

1.6 - Toute installation ou construction qui n'est pas nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, exceptées celles mentionnées en A.2.2.

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

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures, repérés au plan de zonage 2.2 et plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3).

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles A.3 à A.10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article A.11.1 reste opposable.

2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, et A.12, pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article A.11.1 reste opposable.

2.2.3 - La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation nécessaire à l'économie agricole.

2.2.4 - Les habitations et les bâtiments d'activités, dans la mesure où ces installations sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

2.2.5 - Les extensions des habitations existantes.

2.2.6 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 (confer annexe n°4.1).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) sera adaptée aux besoins

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescription particulière.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

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

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

7.1 - Constructions à usage d'habitation :

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

7.2 - Bâtiments agricoles :

Les constructions nouvelles à usage agricole doivent être implantées :

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

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

Sans prescription particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitations ne peut excéder 10 % de la surface non bâtie de la propriété.

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage agricole n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation :

La hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à trois niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher devra être inférieure à 4,50 mètres.

La rénovation et l'extension de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peuvent être autorisées.

10.2 - Constructions nouvelles et extensions à usage agricole :

Pas de prescription particulière concernant les bâtiments agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421.2 du Code l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

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

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

11.1.6 - Les caves et sous-sols sont autorisés.

Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau par soulèvement de la nappe. Le cas échéant, le pétitionnaire est seul responsable des dégâts liés à de possibles infiltrations.

Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure sont interdits.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

Constructions nouvelles à usage d'habitation de plus de 20 m² de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées tels que représentés au Cahier des Murs (confer annexe 2.0A3),
- de matériaux verriers,
- d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins boisés lasurés ou peints,
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus,
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article A.11.1.1.

Constructions nouvelles à usage d'habitation de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher :

Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher seront en harmonie avec ceux de la construction principale.

Constructions nouvelles à usage d'activités agricoles :

Les constructions nouvelles et extensions à usage d'activités agricoles sont exemptées de l'article A.11.2.1., sous réserve du respect de l'article A.11.1.1.

Les teintes claires et les aspects brillants doivent être évités.

Cas particuliers :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas, dès lors qu'elles sont visibles de la rue, seront entièrement constituées de produits verriers.

Les éléments de murs et de façades repérés au plan de zonage 2.2 ne peuvent être modifiés et doivent être reconstruites à l'identique en cas de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux ou de démolition non autorisée.

11.2.2 - Couvertures :

Couvertures des constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation :

Forme :

- à une ou plusieurs pentes, sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°
- ou de forme libre, sous réserve que l'article A.11.1.1 soit respecté.
- ou de pente identique à l'existant dans le cas d'une extension

Matériaux des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles mécaniques vernissées d'Heudebouville de teinte rouge sombre
- en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
- en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré)
- ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
- en roseaux (type chaumière) : dans ce cas, la pente de la couverture correspondra aux besoins liés à la technique de pose du matériau
- en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction

Annexes des constructions à usage d'habitation :

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

Couvertures des constructions nouvelles et extensions à usage agricole :

Forme :

- à une ou plusieurs pentes,
- ou en terrasse.

Matériaux des couvertures à deux ou quatre pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :

- en matériaux de teinte sombre et d'aspect non brillant

11.2.3 - Clôtures, Murs, portails :

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

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

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

Lorsque les clôtures sont situées en limite de desserte publique ou privée, la hauteur est mesurée par rapport à la chaussée et non depuis le terrain naturel.

Clôtures des constructions à usage des activités agricoles :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures destinées au parcage des animaux ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois être adaptées à leur usage.

Cas particulier :

Les clôtures en appareillage de pierres locales repérées au plan de zonage et en annexe 2.0A3 ne pourront être modifiées. Elles seront reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux ou de démolition non autorisée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Espaces boisés classés :

Les bois et forêts repérés au plan par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 à L.130-6, et R.123-1 à R.123-23, du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Espaces classés à boiser :

Les bois et forêts repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins sont classés pour être boisés. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La plantation de ces espaces est obligatoire et sera conforme à l'annexe 2.0.A1 cahier des servitudes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III – CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N & AU SECTEUR N~~z~~

Caractère de la zone N :

La zone N est une zone naturelle, comportant de nombreux espaces boisés, ainsi que quelques habitations isolées. Aucune construction nouvelle n'y est autorisée. Une partie de la zone N située en bord de Seine est inondable.

Un secteur N~~z~~ a été défini. Ce secteur est situé en bord de Seine, en zone inondable, et a une vocation d'accueil de petits équipements en lien avec le tourisme fluvial.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - Toute installation ou construction, exceptées celles mentionnées en N.2.2 et N.2.3.

1.5 - Toute installation ou déboisement dans le secteur à préserver au titre de l'article L.123.1.5.III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme.

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

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures, repérés au plan de zonage 2.2 et plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3).

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles N3 à N10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article N.11.1 reste opposable.

2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles N.6, N.7, N.8, N.9, N.10, et N.12, pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article N.11.1 reste opposable.

2.2.3 - La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation.

2.2.4 - Les extensions des habitations existantes d'une superficie inférieure ou égale à 25% de la surface de plancher de la construction existante.

2.2.5 - Dans le secteur à préserver au titre de l'article L.123.1.5.III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme, la réalisation éventuelle de chemins piétonniers, de réseaux collectifs, sous réserve de la préservation des caractéristiques d'ensemble du secteur protégé.

2.3 - Cas particuliers :

2.3.1 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 (confer annexe n°4.1).

2.3.2 - Dans la zone inondable :

Les constructions nouvelles devront présenter des dispositions de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.

Le plancher bas de toute nouvelle construction autorisée devra être situé à 20 centimètres au dessus du niveau correspondant à la limite de la crue maximale de référence.

Les clôtures sont interdites.

2.3.3 - Dans le secteur N~~z~~ :

Les installations et constructions liées au développement du tourisme fluvial sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

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

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

3.2 - Voirie :

Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) sera adaptée aux besoins.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

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

4.2.2 - Eaux Pluviales :

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescription particulière.

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

Les constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux,
- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux et nationaux,
- avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées,
- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du chemin de halage,
- ou, dans le cas d'une extension, et si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques concernées.

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

Les constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher doivent être implantées :

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

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

Sans prescription particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des habitations existantes (Article N.2.24) sera inférieure ou égale à celle du bâti existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421.2 du Code l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

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

11.1.4 - Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades situées sur la voie de desserte et devront être en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5 - Les caves et sous-sols sont autorisés.

Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau par soulèvement de la nappe. Le cas échéant, le pétitionnaire est seul responsable des dégâts liés à de possibles infiltrations.

Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure sont interdits.

11.2 - Aspect extérieur de la construction :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles doivent être composées de la manière suivante :

Haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage à large mailles pouvant laisser passer la petite faune.

Les clôtures en maçonnerie sont interdites.

Elles sont interdites en zone inondable.

Les éléments de murs et de façades repérés au plan de zonage 2.2 ne peuvent être modifiés et doivent être reconstruits à l'identique en cas de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux ou de démolition non autorisée.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Espaces boisés classés :

Les bois et forêts repérés au plan par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 à L.130-6, et R.123-1 à R.123-23, du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Espaces classés à boiser :

Les bois et forêts repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins sont classés pour être boisés. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La plantation de ces espaces est obligatoire et sera conforme à l'annexe 2.0.A1 cahier des servitudes paysagères.

13.3 – Frontages à préserver

Les frontages qui bordent les parcelles repérées au plan de zonage 2.2 devront être préservés (confer annexe 2.0 A4 – Cahier des frontages à préserver)

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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