

Département du Val d'Oise

Commune de HAUTE-ISLE

Plan Local d'Urbanisme



3. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 Juin 2013 approuvant le PLU
Le Maire, M. Laurent Skinazi

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	7
- Zone UA	8
- Zone UE	14
- Zone UH	19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	26
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	32
A N N E X E S	40

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L.123 ET R. 123
DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

**ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LÉGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

Le plan comporte également des classements de terrains en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 7 - PRINCIPE DE RÉDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU REGLEMENT EN VIGUEUR

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée, que pour des travaux, qui permettent d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 9 - MODALITÉS D'APPLICATION DU RÉGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles du P.L.U. seront appliquées pour chaque terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments).

Application de l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones où ont été fixés des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE 10 - PROTECTION DES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre de façon notable la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

ARTICLE 11 - ZONES A RISQUE

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 - CONTRAT DE COUR COMMUNE

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent PLU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone correspond au village et son hameau
Elle est divisée en deux secteurs, UAa et UAb de densité différente.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29/12/2000.

Une partie de la zone est concernée par un PPRc, applicable par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987.

Une étude de PPRmvt, en cours, est susceptible, dans l'attente de son approbation, de limiter l'usage du sol. A l'approbation de ce document, ses règles s'appliquent de plein droit.

D'autres risques ont été identifiés :

- présence d'alluvions tourbeuses compressibles et de risque de présence d'eau à faible profondeur ;
- risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Ces informations sont indiquées en annexes.

Toutes les occupations du sol exposées à ces risques sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**

- **Les constructions ou installations à destination :**

- **d'activités industrielles,**
- **d'entrepôts,** hormis ceux admis à l'article 2,
- **agricole.**

- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Les terrains de camping ou de caravanage,**

- **Les habitations légères de loisirs,**

- **Les parcs résidentiels de loisirs,**

- **Les parcs d'attraction,**

- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.
- La création et le rehaussement de murs existants si cette édification est à même de changer notablement la perspective.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les entrepôts, s'ils sont liés à l'artisanat ou au commerce à condition :
 - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
 - que la surface de plancher soit au plus égale à 60 m².

Éléments remarquables identifiés à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA 3 et UA 11, en application du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R111-2, dans les secteurs à risque d'instabilité falaise et bove, toute construction ou installation nouvelle ou extension de biens existants doit faire l'objet ou avoir fait l'objet de travaux préalables de mise en sécurité dans les zones d'aléas forts ou très forts.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - SENTES PIETONNIERES ET CHEMINS

Les sentes et chemins repérés au plan de zonage devront être préservés :

- Sente rurale n° 13 dite de l'Abbaye,
- Sente rurale n° 16 chemin de l'Allée,
- Sente rurale n° 17 chemin de l'Ormeteau,
- Sente rurale n° 18 ruelle de la Surprise,

- Chemin rural n° 4 dit de la messe de Haute-Isle,
- Sente rurale n° 20 Chemin du Bout Grand Jean.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être reliée à un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

En cas d'opération d'aménagement les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En cas d'impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe et s'il est de capacité suffisante.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, si le bâtiment à construire est situé entre deux constructions qui ne respectent pas ces conditions un recul équivalent à l'un ou l'autre de ces bâtiments sera autorisé.

CAS PARTICULIERS

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général et les piscines non couvertes peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 m.

Les abris de jardin peuvent être implantés à l'alignement ou en recul minimum d'1 m à condition d'être intégrés à leur environnement par des éléments végétaux.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. À défaut d'implantation sur la seconde limite latérale et en fond de terrain, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général, les constructions annexes et les abris de jardin si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,30 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 20 m² peuvent être implantées en limite ou en recul minimum d'1 m.

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

Aucune prescription

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Un dépassement de cette hauteur pour les aménagements de bâtiments existants, d'extensions ou de constructions nouvelles, dans la limite de **2 mètres**, est autorisé pour permettre de faire régner une hauteur en harmonie avec les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

Le rez-de-chaussée devra être implanté au niveau du sol naturel avant tout remaniement, avec une tolérance de **0,10m/m**. Cette tolérance peut être supérieure en cas de travaux motivés par des motifs de sécurité.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte significativement :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments remarquables identifiés

Les éléments du patrimoine local bâtis et non bâtis localisés au plan de zonage et leurs abords, protégés au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

4 éléments bâtis remarquables sont identifiés :

- Fontaine-abreuvoir
- Maison de bourg - habitation – 20 chemin du village,
- Maison de bourg - habitation – 100 route de la Vallée,

- Maison de bourg - habitation – 4 chemin de l’Ormeteau.

Les murs de clôture anciens en maçonnerie de moellons seront préservés ; ils pourront être modifiés en vue de la création d’un accès ou pour permettre l’édification d’un bâtiment.

La création et le rehaussement de murs existants ne devront pas modifier notablement la perspective visuelle.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l’annexe du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d’activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d’arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d’essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement d’essences locales. Une liste figure pour orientation en annexe du présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,50** dans le secteur UAa et **0,35** dans le secteur UAb.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d’intérêt collectif.

ZONE UE

Zone réservée aux équipements

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29/12/2000.

Une partie de la zone est concernée par un PPRc, applicable par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987.

Une étude de PPRmvt, en cours, est susceptible, dans l'attente de son approbation, de limiter l'usage du sol. A l'approbation de ce document, ses règles s'appliquent de plein droit.

D'autres risques ont été identifiés :

- présence d'alluvions tourbeuses compressibles et de risque de présence d'eau à faible profondeur ;
- risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Ces informations sont indiquées en annexes.

Toutes les occupations du sol exposées à ces risques sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**

- **Les constructions ou installations à destination :**

- **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2,
- **d'activités industrielles,**
- **d'entrepôt,**
- **de commerce,**
- **d'hôtellerie,**
- **d'artisanat,**
- **agricole.**

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Les terrains de camping ou de caravanage,**

- **Les habitations légères de loisirs,**

- **Les parcs résidentiels de loisirs,**

- **Les parcs d'attraction,**

- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

- La création et le rehaussement de murs existants si cette édification est à même de changer notablement la perspective.

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

Les constructions à usage d'habitation et de bureau à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

En UEa, sont autorisées les constructions à usage d'équipements et de logements ou de bureau à condition d'être liées à l'accueil des personnes âgées.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

En application de l'article R111-2, dans les secteurs à risque d'instabilité falaise et bove, toute construction ou installation nouvelle ou extension de biens existants doit faire l'objet ou avoir fait l'objet de travaux préalables de mise en sécurité dans les zones d'aléas forts ou très forts.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement reliée à un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

En cas d'opération d'aménagement les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En cas d'impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe et s'il est de capacité suffisante.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 - COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction nouvelle à caractère collectif, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'**alignement des voies publiques** ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, **ou en retrait d'au moins 1 mètre**.

En UEa, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 mètres** de l'alignement des voies publiques.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives du terrain. À défaut, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et hauteur).

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul minimum d'1m.

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

Aucune prescription

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à **13 mètres** au faîtage.

Le rez-de-chaussée devra être implanté au niveau du sol naturel avant tout remaniement, avec une tolérance de **0,10m/m**. Cette tolérance peut être supérieure en cas de travaux motivés par des motifs de sécurité.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte significativement au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement d'essences locales. Une liste figure pour orientation en annexe du présent règlement.

Éléments remarquables du paysage

Les plantations repérées au plan de zonage sont protégées au titre de la loi Paysage :

- Tilleul de la Mairie

Cet arbre sera maintenu ou remplacé par un arbre d'essence similaire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription

ZONE UH

Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel

Elle comprend les secteurs **UH**a moins dense.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29/12/2000.

Une partie de la zone est concernée par un PPRc, applicable par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987.

Une étude de PPRmvt, en cours, est susceptible, dans l'attente de son approbation, de limiter l'usage du sol. A l'approbation de ce document, ses règles s'appliquent de plein droit.

D'autres risques ont été identifiés :

- présence d'alluvions tourbeuses compressibles et de risque de présence d'eau à faible profondeur ;
- risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Ces informations sont indiquées en annexes.

Toutes les occupations du sol exposées à ces risques sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « sous l'Abbaye » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/10/1991. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les périmètres de protection.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - **d'activités industrielles,**
 - **d'entrepôts,** hormis celles admises à l'article 2,
 - **agricole.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.
- La création et le rehaussement de murs existants si cette édification est à même de changer notablement la perspective.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les entrepôts liés à l'artisanat ou au commerce à condition :
 - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - que la surface de plancher soit au plus égale à 60 m².

Éléments remarquables à protéger : le patrimoine local, les chemins et les sentes font l'objet des protections prévues aux articles UH 3 et UH 11, en application du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R111-2, dans les secteurs à risque d'instabilité falaise et bove, toute construction ou installation nouvelle ou extension de biens existants doit faire l'objet ou avoir fait l'objet de travaux préalables de mise en sécurité dans les zones d'aléas forts ou très forts.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de 3 m.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIETONNIERES ET CHEMINS

Les sentes et chemins repérés au plan de zonage devront être préservés :

- Sente rurale n° 13 dite de l'Abbaye,
- Sente rurale n° 16 chemin de l'Allée,
- Sente rurale n° 17 chemin de l'Ormeteau,
- Sente rurale n° 18 ruelle de la surprise,
- Sente rurale n° 19,
- Chemin rural n° 4 dit de la messe de Haute-Isle,
- Sente rurale n° 20 Chemin du Bout Grand Jean,
- Chemin de Saint Roch,
- Chemin de la messe de Chantemesle,
- Sente rurale n° 57 dite du Père Picolle,
- Sente rurale n° 63 dite des Crouchis,
- Ruelle n° 13 dite de l'Abbaye.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement reliée à un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

En cas d'opération d'aménagement les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En cas d'impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe et s'il est de capacité suffisante.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Zone UH sauf secteur UHa

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 mètres** de l'alignement des voies publiques.

Secteur UHa

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 mètres** de l'alignement des voies publiques.

CAS PARTICULIERS

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général et les annexes des constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 m.

Les abris de jardin peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 m à condition d'être intégrés à leur environnement par des éléments végétaux

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales ; à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite

séparative avec **un minimum de 4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général, les constructions annexes et les abris de jardin si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,30 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 20 m², peuvent être implantées en limite ou en recul minimum d'1 m.

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

Aucune prescription

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 mètres**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Le rez-de-chaussée devra être implanté au niveau du sol naturel avant tout remaniement, avec une tolérance de **0,10m/m**. Cette tolérance peut être supérieure en cas de travaux motivés par des motifs de sécurité.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte significativement :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Un cahier de recommandations architecturales et environnementales est joint en annexe du règlement afin d'orienter les propriétaires dans leur projet de construction.

Divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments remarquables

Les éléments du patrimoine local bâtis et non bâtis remarquables, devront être conservés et valorisés.

Il s'agit notamment des murs de clôture anciens en maçonnerie de moellons qui seront préservés ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

La création et le rehaussement de murs existants ne devront pas modifier notablement la perspective visuelle.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement d'essences locales. Une liste figure pour orientation en annexe du présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Zone UH : Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,25**

Secteur UHa : Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,15**

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

ZONE A

Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

Elle comprend le secteur **Ap** à la constructibilité limitée.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29/12/2000.

Une partie de la zone est concernée par un PPRc, applicable par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987.

Une étude de PPRmvt, en cours, est susceptible, dans l'attente de son approbation, de limiter l'usage du sol. A l'approbation de ce document, ses règles s'appliquent de plein droit.

D'autres risques ont été identifiés :

- présence d'alluvions tourbeuses compressibles et de risque de présence d'eau à faible profondeur ;
- risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Ces informations sont indiquées en annexes.

Toutes les occupations du sol exposées à ces risques sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « sous l'Abbaye » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/10/1991. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les périmètres de protection.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, sauf dans le secteur Ap.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- . les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'exploitation agricole.

Éléments remarquables identifiés à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A 3, A 11 et A 13, en application du Code de l'Urbanisme.

La création et le rehaussement de murs existants si cette édification est à même de changer notablement la perspective.

En application de l'article R111-2, dans les secteurs à risque d'instabilité falaise et bove, toute construction ou installation nouvelle ou extension de biens existants doit faire l'objet ou avoir fait l'objet de travaux préalables de mise en sécurité dans les zones d'aléas forts ou très forts.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES PIETONNIERES ET CHEMINS

Les sentes et chemins repérés au plan de zonage devront être préservés :

- Chemin rural n° 10 dit du petit port,
- Chemin rural n° 38 dit de la voirie,
- Chemin de contre halage,
- Chemin de l'Abbaye,
- Sente rurale n° 21 dite des Bâtardes.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'unité foncière par des dispositifs conformes à la législation.

Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En cas d'impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe et s'il est de capacité suffisante.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 m.

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

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **6 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul minimum d'1 m.

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

Aucune prescription

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne devra pas excéder **10 mètres** au faîtage.

Le rez-de-chaussée devra être implanté au niveau du sol naturel avant tout remaniement, avec une tolérance de **0,10m/m**. Cette tolérance peut être supérieure en cas de travaux motivés par des motifs de sécurité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les parois verticales des bâtiments agricoles devront être habillées extérieurement de clins verticaux présentant l'aspect et le grain du bois.

Clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes. Les haies vives existantes doivent être préservées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement d'essences locales. Une liste figure pour orientation en annexe du présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Éléments remarquables du paysage

Les plantations repérées au plan de zonage sont protégées au titre de la loi Paysage :

- alignement d'arbres bordant la partie sud de la RD 913 en entrée ouest du village jusqu'au lieudit "les Ruelles".

Ces arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non fixé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

ZONE N

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

Elle comprend les secteurs **Np, Na, Nb** et **Nc** qui bénéficient de dispositions spécifiques.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29/12/2000.

Une partie de la zone est concernée par un PPRc, applicable par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987.

Une étude de PPRmvt, en cours, est susceptible, dans l'attente de son approbation, de limiter l'usage du sol. A l'approbation de ce document, ses règles s'appliquent de plein droit.

D'autres risques ont été identifiés :

- présence d'alluvions tourbeuses compressibles et de risque de présence d'eau à faible profondeur ;
- axe de ruissellement ;
- risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Ces informations sont indiquées en annexes.

Toutes les occupations du sol exposées à ces risques sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « sous l'Abbaye » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/10/1991. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les périmètres de protection.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2.

La création et le rehaussement de murs existants si cette édification est à même de changer notablement la perspective.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les équipements et installations publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et sous réserve d'une bonne intégration au paysage, sauf en Np,

- **Les clôtures** dans les conditions suivantes :

- les unités foncières comportant une construction principale pourront être clôturées sur une profondeur de 60 mètres maximum, calculée d'une part depuis la RD913 (limite d'emprise publique) et d'autre part depuis la limite Nord du secteur Np. Au-delà, les clôtures seront systématiquement de type agricole.¹

Uniquement dans le secteur Na

- **Les équipements et installations publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers**, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et sous réserve d'une bonne intégration au paysage,

- La construction à usage **d'abri de jardin** dans la limite d'un élément par unité foncière et sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 9 m²,

- **Les clôtures** dans les conditions suivantes :

- les unités foncières comportant une construction principale pourront être clôturées sur une profondeur de 60 mètres maximum, calculée d'une part depuis la RD913 (limite d'emprise publique) et d'autre part depuis la limite Nord du secteur Np. Au-delà, les clôtures seront systématiquement de type agricole.

Uniquement dans le secteur Nb

- **Les équipements et installations publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers**, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et sous réserve d'une bonne intégration au paysage,

- **Une seule extension des habitations et dépendances existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 20% de la surface de plancher existante, dans une limite maximum de 200 m² pour les habitations et de 40 m² pour les dépendances,

- La construction à usage **d'abri de jardin** dans la limite d'un élément par unité foncière et sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 9 m²,

- **Les clôtures** dans les conditions suivantes :

- les unités foncières comportant une construction principale pourront être clôturées sur une profondeur de 60 mètres maximum, calculée d'une part depuis la RD913 (limite d'emprise publique) et d'autre part depuis la limite Nord du secteur Np. Au-delà, les clôtures seront systématiquement de type agricole.

Uniquement dans le secteur Nc

- **Les équipements et installations publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers**, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et sous réserve d'une bonne intégration au paysage,

- **Les constructions et installations à destination de sports et de loisirs** (abri, kiosque, aire des jeux), à condition qu'elles présentent un caractère de réversibilité, qu'elles ne soient pas viabilisées et qu'elles s'intègrent à l'environnement,

- **Les aires de stationnement** à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement,

¹ Voir définition en annexes.

- Les **clôtures** dans les conditions suivantes :

- les unités foncières comportant une construction principale pourront être clôturées sur une profondeur de 60 mètres maximum, calculée d'une part depuis la RD913 (limite d'emprise publique) et d'autre part depuis la limite Nord du secteur Np. Au-delà, les clôtures seront systématiquement de type agricole.

Éléments remarquables identifiés à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N 13, en application du Code de l'Urbanisme.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares : en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite, ainsi que matérialisée au plan de zonage.

En application de l'article R111-2, dans les secteurs à risque d'instabilité falaise et bove, toute construction ou installation nouvelle ou extension de biens existants doit faire l'objet ou avoir fait l'objet de travaux préalables de mise en sécurité dans les zones d'aléas forts ou très forts.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES PIETONNIERES ET CHEMINS

Les sentes et chemins repérés au plan de zonage devront être préservés :

- Chemin rural n° 10 dit du petit port,
- Chemin rural n° 38 dit de la voirie,
- Chemin de contre-halage,
- Chemin de l'Abbaye,
- Ruelle n° 13 dite de l'Abbaye,
- Sente Rurale n° 21 dite des Bâtardes,
- Chemin rural n° 3 dit des Coutumes,
- Chemin rural n° 27 de la Roche-Guyon à Magny-en-Vexin,
- Sente rurale n° 29 dite du Petit Champ,
- Chemin rural n° 28 dit de la Chasse du Prieuré,
- Chemin rural n° 30 d'Amenucourt à Chérence,
- Chemin aménagé le long de la route de la Vallée,
- Chemin rural n° 36 de Haute-Isle à Chérence
- Chemin rural n° 7 dit des Nouées.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être reliée à un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées par des dispositifs conformes à la législation.

Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En cas d'impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe et s'il est de capacité suffisante.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

CAS PARTICULIERS

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général, les annexes des constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1m.

Les abris de jardin peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 m à condition d'être intégrés à leur environnement par des éléments végétaux

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

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **6 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général et les abris de jardin peuvent être implantées en limite ou en recul minimum d'1 m.

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

Aucune prescription

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 mètres**. L'extension de la construction principale ne devra pas dépasser la hauteur de la construction d'origine.

Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

La hauteur des dépendances et des abris de jardin ne peut excéder **3 mètres** au faîtage.

Le rez-de-chaussée devra être implanté au niveau du sol naturel avant tout remaniement, avec une tolérance de **0,10m/m**. Cette tolérance peut être supérieure en cas de travaux motivés par des motifs de sécurité.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte notable au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Éléments remarquables identifiés

Les éléments du patrimoine local bâtis et non bâtis localisés au plan de zonage et leurs abords, protégés au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

11 éléments bâtis remarquables sont identifiés :

- Eglise troglodytique de l'Annonciation et le cimetière,
- Monument à la mémoire de la famille Gaudichard,
- Chapelle troglodytique ancienne,
- Colombier de la Duchesse d'Enville,
- Pigeonnier de Boileau,
- Mur du parc de Boileau,
- Ancienne carrière de Cocriomont,
- Pigeonnier – lieudit « Le Colombier »,
- Lavoir communal,
- Silos et appentis,
- Pierre drette.

Les murs de clôture anciens en maçonnerie de moellons seront préservés ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement d'essences locales. Une liste figure pour orientation en annexe du présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Éléments remarquables du paysage

Les plantations repérées au plan de zonage sont protégées au titre de la loi Paysage :

- Alignement d'arbres bordant la partie sud de la RD 913 en entrée Ouest du village jusqu'au lieudit "les Ruelles".

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non fixé

ANNEXES

I	Définitions	41
II	Normes de stationnement	57
III	Détermination des isolements de façade pour les bâtiments d'habitation	64
IV	Comment concevoir son bâtiment pour bien l'isoler	75
V	Les arbres, arbustes et haies d'essences locales	80
VI	Recommandations architecturales – habitat typique du Vexin français	81

ANNEXE I - DEFINITIONS

Zonage

Occupation du sol

Voirie

Terrain

Implantation, forme et volume des constructions

Hauteur

Coefficient d'occupation du sol

Divers

Z O N A G E

Les définitions à caractère général apportées dans la présente annexe sont présentées ci-après à titre informatif. Elles résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : U, A, N ...) et se déclinant en zones (UA, UE, UH).

Remarque : Les limites des zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, A, N, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel le C.O.S. est supérieur à celui de la zone UAb).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (UA, UE, UH).

ZONES A URBANISER (*Zonage non présent sur le territoire communal*)

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

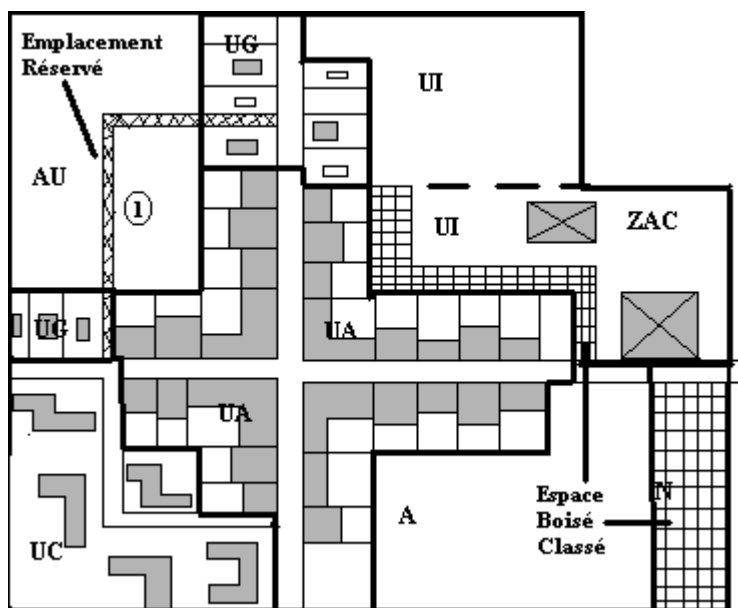
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.



EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichage est interdit.

OCCUPATION DU SOL

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

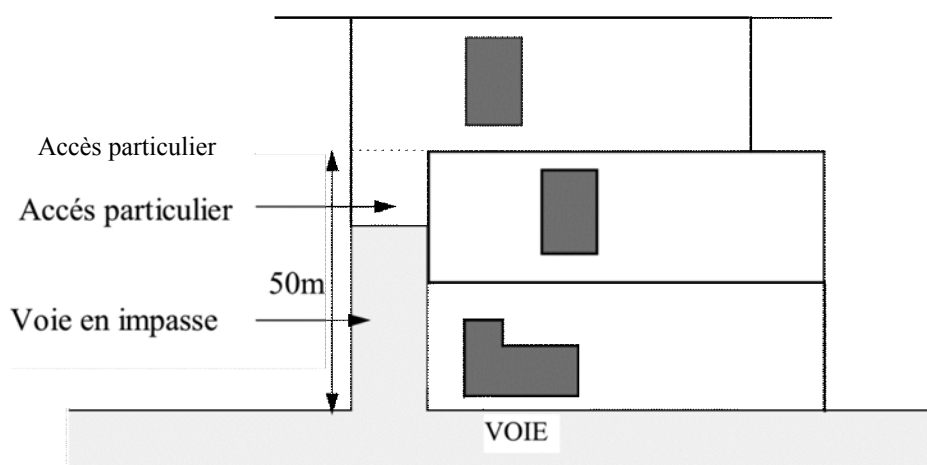
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

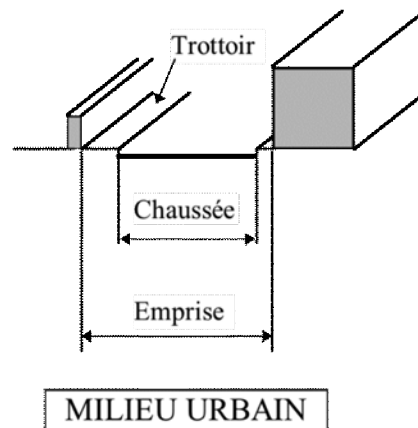
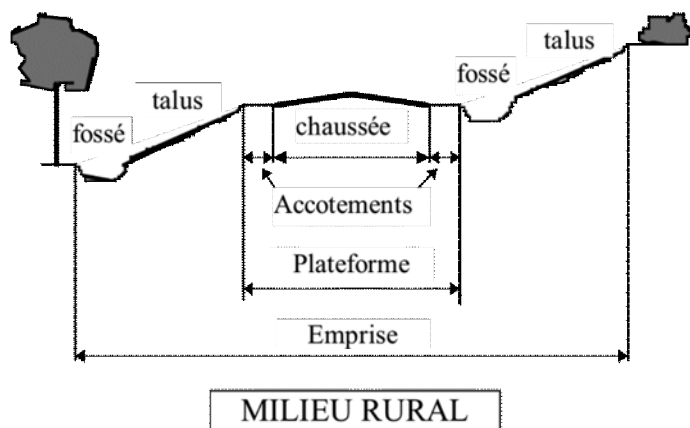
La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



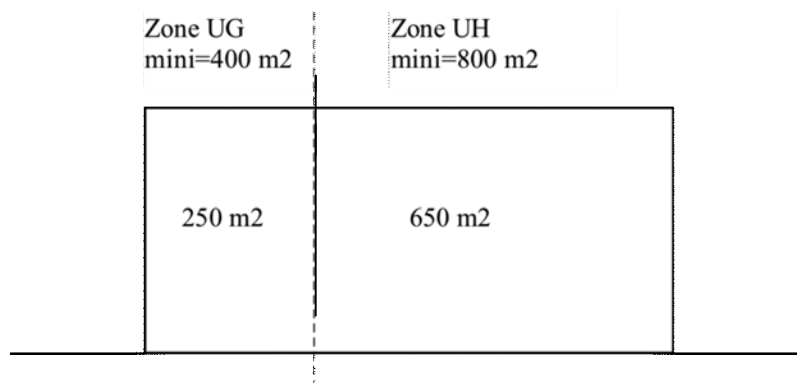
EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



TERRAIN SITUE DANS DEUX ZONES URBAINES

Exemple :



Une unité foncière de 900 m² se trouve en partie en zone UG (250 m²) et en zone UH (650 m²).

La partie UG est normalement inconstructible si le PLU exige dans cette zone un minimum de 400 m².

La partie UH est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800 m².

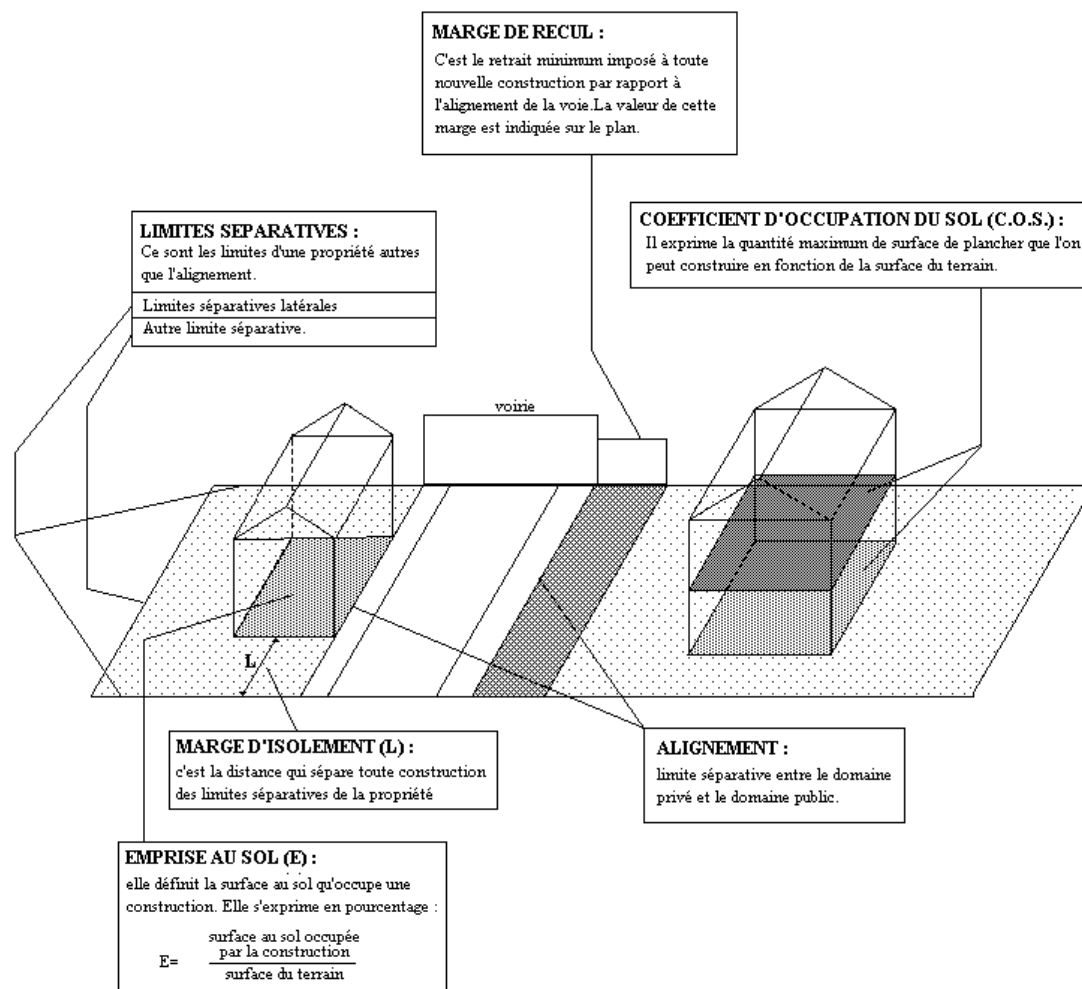
L'ensemble (900 m²) peut être constructible si les articles UG 5 et UH 5 prévoient que les caractéristiques minimales retenues sont celles de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie du terrain (dans le cas présent UH : minimum 800 m²).

VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

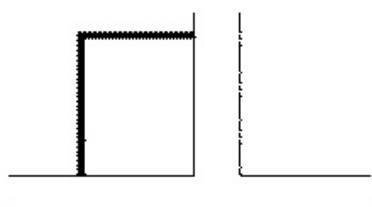


Fig 1

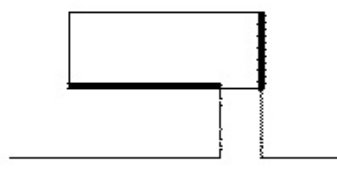


Fig 2

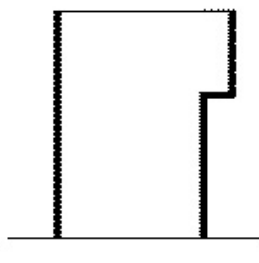


Fig 3

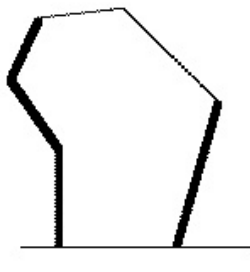


Fig 4

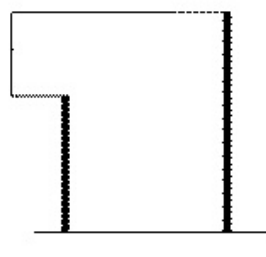


Fig 5

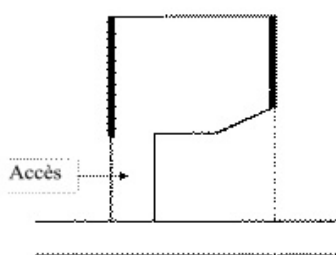


Fig 6

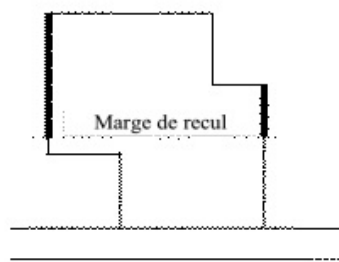


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire-voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

Ne sont pas pris en compte les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

MODIFICATION, EXTENSION OU SURÉLÉVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent pas, par conséquent, aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H)

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

CAS PARTICULIERS

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

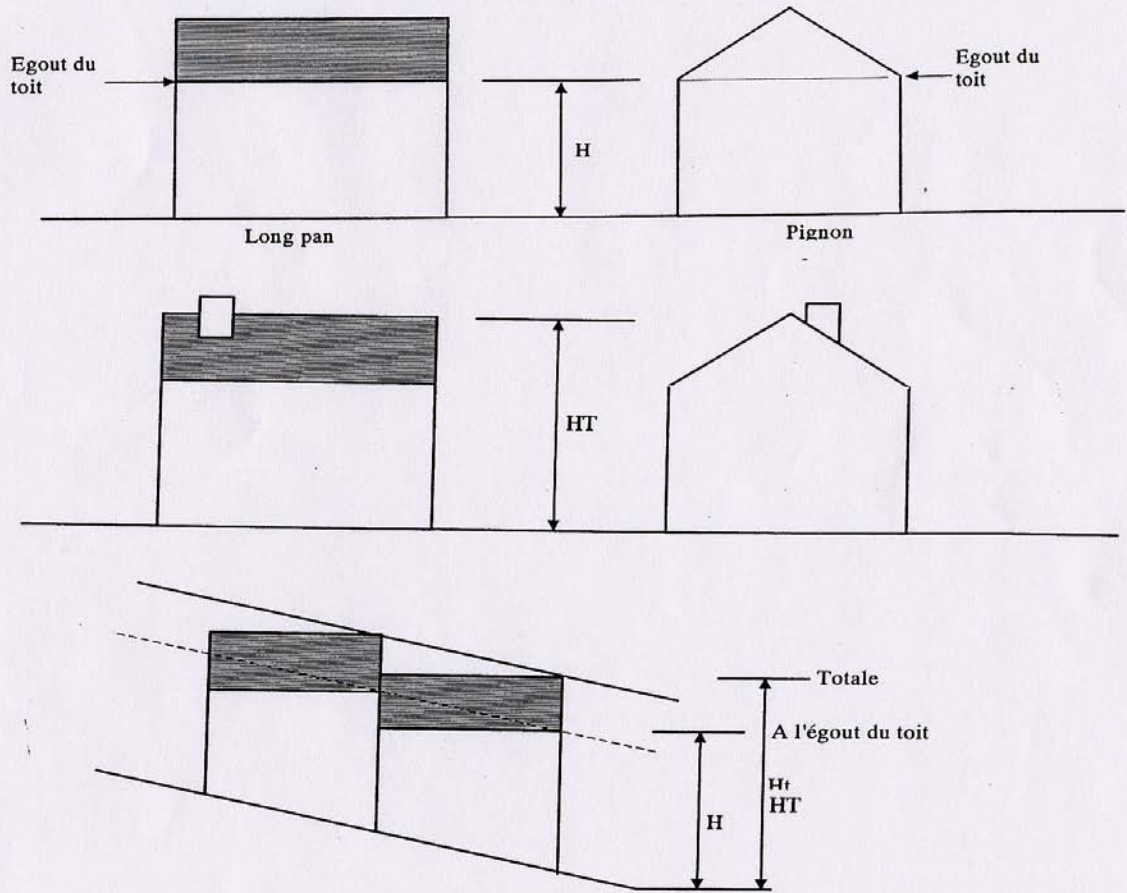
Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel (T.N.) le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C.O.S.

C'est le rapport entre la surface de plancher qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de plancher.

C.O.S. RESIDUEL

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser $1000 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

CLOTURE DE TYPE AGRICOLE

Clôture métallique, fil textile ou bois, ajourée, permettant la circulation de la faune.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

ANNEXE II – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Un secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun lorsqu'il existe à moins de 300 mètres une gare SNCF – RER ou un ou des arrêts de bus situés sur des lignes desservant des lieux de centralité importants avec une fréquence de passage et des amplitudes horaires satisfaisantes.

La desserte est moyenne lorsque la gare ou les arrêts de bus sont situés entre 300 et 600 m ou lorsque les lignes de transport en commun ne desservent pas des pôles importants ou avec une fréquence de passage et amplitudes horaires peu satisfaisantes.

La desserte est mauvaise dans les autres cas.

1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

a) Maisons individuelles :

2 places par logement.

b) Logements collectifs :

- 2 places par logement de 3 pièces principales et plus.

- 1,5 place par logement jusqu'à 2 principales

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

c) Stationnement deux roues :

1 % minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

• Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

• **Stationnement des visiteurs :**

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 – BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher :

- bonne desserte : 16 places
- moyenne desserte : 24 places
- mauvaise desserte : 32 places

Stationnement deux roues :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

3 – INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il doit être prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

a) Bureaux :

Mêmes normes que les bureaux isolés (voir paragraphe 2)

b) Ateliers de fabrication :

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher

	DENSITÉ < 30 m_/emploi	DENSITÉ >30 m_/ emploi
Moyenne desserte	16	13

c) Magasins – entrepôts :

Voir paragraphe 4

Stationnement deux roues :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

4 – ATELIERS DE RÉPARATION – DÉPÔTS – ENTREPÔTS

a) Ateliers de réparation :

10 pl/1000 m² de surface de plancher

b) Dépôts – exposition-vente :

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher:

Moyenne desserte: 18

c) Entrepôts avec activité de livraison exposition :

4 pl/1000 m² de surface de plancher

5 – COMMERCES

a) Commerces isolés

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher :

Alimentaires :

Moyenne et mauvaise desserte: 16 places

Autres dont boutiques de stations services : 24 places.

b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m² :

Bonne desserte : 38 places

Moyenne et mauvaise desserte: 54 places.

Stationnement deux roues (pour personnel)

Pour les surfaces commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², 0,3 % de cette surface de plancher devra être affectée au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

c) Marchés :

20 places pour 1000 m² de surface de vente pour les véhicules de livraison

6 – EQUIPEMENTS DIVERS

a) Hôtels :

- 1 place par chambre,
- 1 place de car par tranche de 100 chambres.

b) Restaurants :

Bonne desserte : 1 place/10 m² de salle

Moyenne ou mauvaise desserte : 3 places/10 m² de salle.

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place/10 m² dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

c) Camping et stationnement des caravanes :

1 place par emplacement de tente ou de caravane.

7 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES

a) Enseignement supérieur :

20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel).

b) Lycée et C.E.S. :

- 1 place de stationnement pour 20 élèves.

- 1 emplacement de car devant l'entrée.

c) Ecole primaire ou école maternelle : 1 place par classe et par emploi administratif

Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m² par élève.

8 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

a) Hôpitaux, cliniques :

25 places pour 100 lits si bonne desserte.

50 places pour 100 lits si moyenne ou mauvaise desserte .

b) Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel** : 40 % du nombre de personnes employées.

c) Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles :

1 place pour 4 lits si bonne desserte.

1 place pour 3 lits si moyenne ou mauvaise desserte.

Deux – roues (abris obligatoirement couverts) :

1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

d) Crèches – Halte garderies :

- **Crèche de 60 berceaux :** Personnel 6 places,
Parents 2 à 10 places selon la desserte.
- **Crèche de 40 berceaux :** Personnel 4 places,
Parents 2 à 7 places selon la desserte.
- **Halte garderie 20 pl. :** Personnel 2 places,
Parents 2 à 3 places selon la desserte.

e) Centres de P.M.I. :

- **Petit centre :** Personnel 2 places
- **Grand centre :** Personnel 5 places
Visiteurs 2 à 3 places selon la desserte.

9 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES

a)- Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :

- Personnel :** 1 place voiture pour 30 à 40 employés.
- Public :** 1 place voiture pour 3 places de spectateurs,
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,
1 place car pour 140 places de spectateurs.

b) Salle de spectacle à vocation locale :

En centre-ville avec bonne desserte : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES

a) Salle de congrès :

Idem théâtres.

b) Salle polyvalente à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

c) Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc... :

1 place voiture pour 3 personnes.

10 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES

Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par
- 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

TENNIS

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE

- 28 pl. pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

11 – PISCINES, PATINOIRES

Véhicules particuliers :

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale bonne desserte	Localisation périphérique mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m ² de bassin	1 place pour 100 m ² de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m ² de piste	1 place pour 125 m ² de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

Deux roues :

- 1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,
- 2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.

Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

Cars

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

13 – CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

14 – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :
 - 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement
- Emplacements privés :
 - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
 - dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
 - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

ANNEXE III

DÉTERMINATION DES ISOLEMENTS DE FACADE POUR LES BATIMENTS D'HABITATION

(Extraits de l'arrêté du 30 mai 1996)

L'isolement de façade est déterminé par le maître d'ouvrage. Pour cela, il dispose de deux méthodes :

- Une méthode simplifiée donnée dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- Une méthode détaillée plus précise, s'il souhaite prendre en compte des conditions locales particulières.

Tous les bâtiments neufs doivent respecter un isolement minimum de 30 Db (A), même s'ils ne sont pas situés dans un secteur affecté par le bruit. Cet isolement minimum est à respecter pour les pièces principales et la cuisine.

Dans le cadre de contrôles de l'application du règlement de construction décidés par l'État, le maître d'ouvrage doit justifier les objectifs des isolements adoptés en fournissant la note de calcul.

Le maître d'ouvrage reporte les secteurs affectés par le bruit, issus de l'arrêté préfectoral, sur le plan de situation et le plan de masse.

Avec ces éléments, il détermine la ou les valeurs des isolements de façade nécessaires. Pour cela, dispose de deux méthodes :

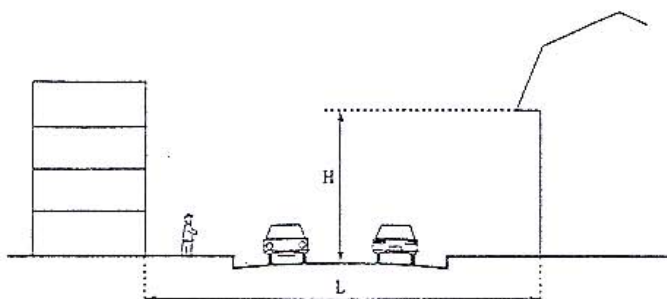
I) METHODE SIMPLIFIEE (forfaitaire)

Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U. celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A-DANS LES RUES EN U

Rue en U (norme NF S 31-130)



- pour $H > 5$ mètres $\Rightarrow H/L > 0,3$
- pour un ensemble de bâtiments disposé de façon continue, de part et d'autre de l'infrastructure et de hauteur homogène.
- pour une discontinuité entre façade $< 20\%$ de la longueur.

Toutes configurations ne correspondant pas à la définition de la rue en U sont considérées comme un site en "Tissu Ouvert".

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres.

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales :
- en effectuant un décalage de deux classe d'isolement pour les façades arrières.

B) EN TISSU OUVERT

Le tableau suivant donne par catégorie d'infrastructure la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologie standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

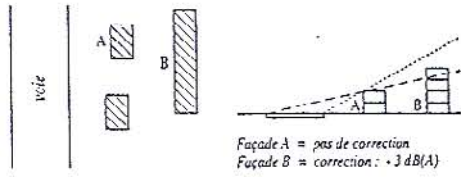
DISTANCE		0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
C A T E G O R I E S	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
	2	42	42	41	40	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30		
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30						
	4	35	33	32	31	30											
	5	30															

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

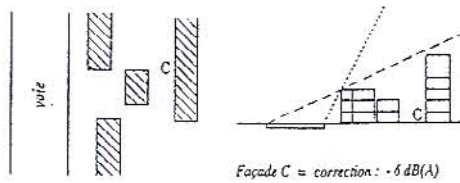
Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Exemples de corrections « Tissus Ouverts »

- Façade en vue directe ou partiellement protégée par des bâtiments

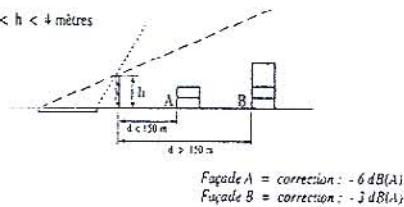


- Façade protégée par des bâtiments

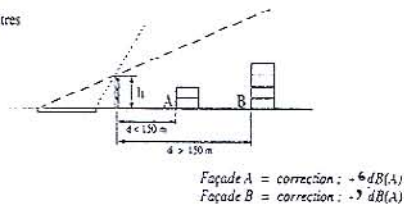


- Façade protégée par un écran, une haie de terre ou un obstacle naturel

2 mètres < h < 4 mètres



h > 4 mètres



- Façade en vue directe, latérale ou en position arrière



Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure sans obstacle qui la masque	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	I Il existe entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- - en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - - à une distance inférieure à 150 mètres - - à une distance supérieure à 150 mètres La position de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - - à une distance inférieure à 150 mètres - - à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A) - 3 dB(A) - 9 dB(A) - 6 dB(A)
Façade en vue indirecte d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : -- façade latérale (2) -- façade arrière	- 3 dB(A) - 9 dB(A)

- Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

- Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 3 dB(A)

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée séparément pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30,35,38,42, ou 45 dB(A), en prenant parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

II) METHODE D'EVALUATION PLUS PRECISE PAR LE CALCUL DU A L'AIDE DE MESURES

Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières :

- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S.31- 085 pour les infrastructures routières et Pr S.31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 Db(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

- Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à 2 mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

- Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal 40 dB(A) :
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A).
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie la construction et l'équipement sont tels que l'occupation peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur ou plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 1 au présent arrêté (val d'Oise 22° C). La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1.50m au-dessus du sol.

DÉTERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DANS LES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

Arrêté du 9 janvier 1995 relatif la limitation du bruit dans les établissements d'enseignements (JO du 10 janvier 1995)

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R.111-23-1, R.111-23-2 et R.111-23-3 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 147.3 ;

Vu le code du travail, et notamment son article R.235-11 ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 88-523 du 5 mai 1988 relative aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinages ;

Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu l'avis du Conseil national du bruit en date du 21 septembre 1994,

Arrêtant :

Article premier – Conformément aux dispositions de l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation, le présent arrêté fixe les seuils de bruit et les exigences techniques applicables aux établissements d'enseignement.

On entend par établissements d'enseignement les écoles maternelles, les écoles élémentaires, les collèges, les lycées, les universités et établissements d'enseignement supérieur, d'enseignement général, technique ou professionnel, publics ou privés

Les logements restent soumis à la réglementation concernant les bâtiments à usage d'habitation, au regard de laquelle les autres locaux de l'établissement d'enseignement sont alors considérés comme des locaux d'activités.

Art.2. – L'isolement acoustique normalisé au bruit aérien DnAT, entre locaux, doit être égal ou supérieur aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous, DnAT exprimé en décibels A vis-à-vis d'un bruit rose à l'émission. Le bruit rose est défini dans la norme NFS 30-101 et couvre les intervalles d'octave centrés sur les fréquences 125,250,500,1000,2000 et 4000 Hz.

Règles de construction des bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation
Arrêté du 9 janvier 1995

Local d'émission ◆	Locaux d'enseignement	Activités pratiques	Salle à manger	Cages D'escalier	Circulation Horizontale	Locaux médicaux	Ateliers Bruyants
/ Local de réception	Atelier calme	Salle de jeux des écoles Maternelles	Salle polyvalente				au sens de l'article 7 du présent arrêté)
	Administration	Salles de musique	Salle de sport				
	Salle d'exercice des écoles maternelles	Cuisines					
		Locaux de rassemblement					
		Salle de réunion					
		Sanitaires					
Locaux d'enseignement							
Activités pratiques							
Bibliothèque, CDI							
Salle de musique	44'	52	52	44	28	44	56
Locaux médicaux							
Atelier calme							
Administration							
Salle de repos	52_	52	52	52	40	44	
Salle à manger							
Salle polyvalente	40	52_				44	56

- Un isolement de 42 dB (A) est admis, en cas de porte de communication.
- À l'exception de la salle d'exercice attachée à la salle de repos.
- À l'exception de la cuisine ouverte sur la salle à manger.

Art. 3. – L'isolation des parois horizontales y compris les revêtements de sol, et des parois verticales doit être telle que le niveau de pression acoustique normalisé L_{nAT} du bruit perçu dans les locaux de réception énumérés dans le tableau de l'article 2 ne dépasse pas 67 décibels (A), lorsque des impacts sont produits sur le sol des locaux normalement accessibles, extérieurs au local de réception considéré, par la machine à chocs normalisée décrite dans la norme NF S 31-052.

En outre, une étude spécifique est obligatoire lorsque le local d'émission est une salle de sports ou un atelier contigu à un local de réception quel qu'il soit, sauf s'il s'agit d'un atelier, d'une salle à manger ou d'un local d'activités pratiques. Cette étude est destinée à calculer les valeurs d'isolement aux bruits d'impact nécessaires pour assurer un confort acoustique satisfaisant dans le local de réception, compte tenu des activités prévues et des machines et matériels qui y seront utilisés.

Art.4. – Le niveau de pression acoustique normalisé du bruit engendré dans les bibliothèques, centre de documentation et d’information, locaux médicaux et salles de repos par un équipement du bâtiment ne doit pas dépasser 33 dB(A) si l’équipement fonctionne de manière continue et 38 dB(A) s’il fonctionne de manière intermittente.

Ces niveaux sont portés à 38 dB(A) et 43dB (a) respectivement pour tous les autres locaux de réception visés à l’article 2.

Art. 5. – L’isolement acoustique des locaux de réception cités dans l’article 2 vis-à-vis des bruits des transports terrestres est le même que celui imposé aux bâtiments d’habitation.

Dans les zones définies par le plan d’exposition au bruit des aérodromes, au sens de l’article L.147-3 du code de l’urbanisme, l’isolement acoustique normalisé des locaux de réception visés à l’article 2 est le suivant :

- en zone A : 47 dB (A) ;
- en zone B : 40 dB (A) ;
- en zone C : 35 dB (A) ;

L’isolement acoustique visé dans le présent article s’entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1000, 2000, et 4000 Hz.

Art.6. – Les valeurs des durées de réverbération à respecter dans les locaux meublés non occupés sont données dans le tableau suivant. Elles correspondent à la moyenne arithmétique des durées de réverbération dans les intervalles d’octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz.

Locaux meublés non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d’octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
<p>Salle de repos des écoles maternelles ; salle d’exercice des écoles maternelles ; salle de jeux des écoles maternelles.</p> <p>Local d’enseignement, de musique, d’études, d’activités pratiques, salle à manger et salle polyvalente de volume $\leq 250\text{m}^3$.</p>	<p>$0,4 < Tr \leq 0,8 \text{ s}$</p> <p>$0,6 < Tr \leq 1,2 \text{ s}$</p>

Locaux meubles non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500,1000 et 2000 Hz
Salle à manger et salle polyvalente > 250 m ³	0,6 < Tr ≤ 1,2 s et étude particulière obligatoire (1)
Salle de repos	Définie dans l'arrêté relatif à la limitation du bruit dans les établissements de loisirs et de sports pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation.
1) L'étude particulière est destinée à définir le traitement acoustique de la salle permettant d'avoir une bonne intelligibilité en tout point de la salle	

Dans les circulations, halls et préaux, l'aire d'absorption équivalente moyenne dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz doit être supérieure ou égale aux deux tiers de la surface au sol du local considéré.

Art. 7. – Les ateliers bruyants sont caractérisés par un niveau de pression acoustique équivalent pondéré A, défini par la norme NF S 31-084, supérieur à 85 dB (A) au sens de l'article R.235-11 du code du travail.

Ils doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à prévoir les aménagements nécessaires pour réduire la réverbération du bruit sur les parois des locaux.

Art. 8. – Les limites énoncées dans les articles 2 à 5 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de référence de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Les mesures sont effectuées conformément à la norme NF S 31-057.

Art. 9. – Le présent arrêté entrera en vigueur un an après la date de sa publication au journal officiel de la République française.

ANNEXE IV

COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN L'ISOLER

➔ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

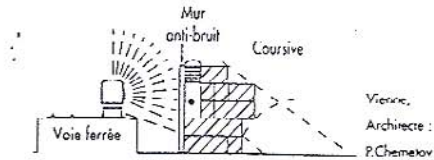
• **Bien exposer le bâtiment**

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés côté bruit.

- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

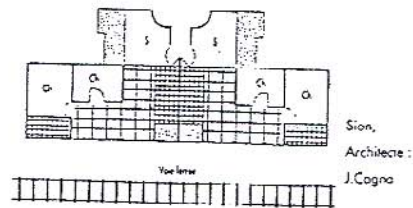
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe

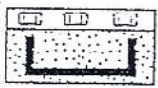


Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

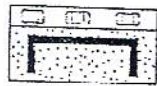
Exemple en plan :



Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.



Une cour exposée aux bruits



Une cour calme



Des bâtiment s'ouvrant sur la voie



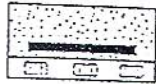
Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit

Exposition déconseillée

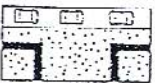


Toutes les façades exposées au bruit

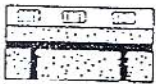
Exposition conseillée



Une façade exposée au bruit avec une façade calme



Façades latérales exposées au bruit



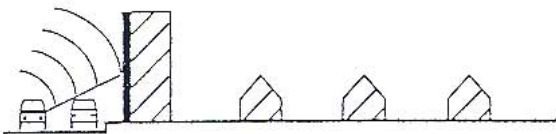
Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

• *Concevoir un bâtiment-écran*

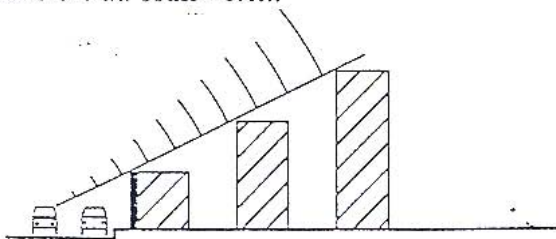
Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

- Bâtiment rempart (haut et encerclant)

Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.



- Succession de bâtiments de hauteur croissante
Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...

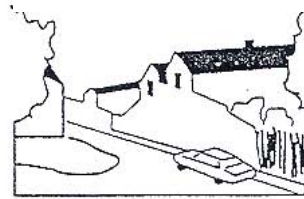


• *Associer les principes protecteurs*

Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

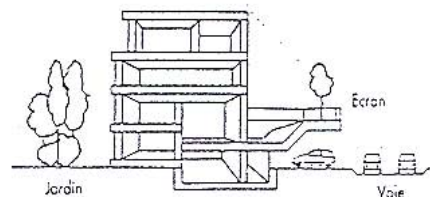
Exemples :

-Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle



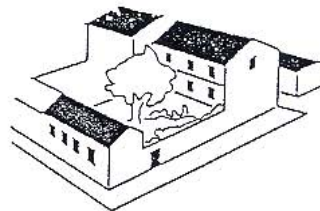
Architecte : M. Ferrand

- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain



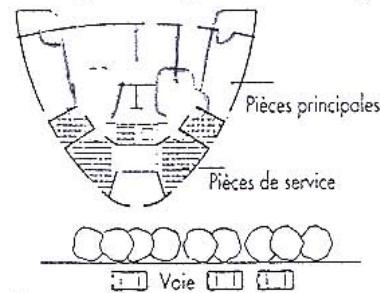
Architecte : B. Myers

- Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



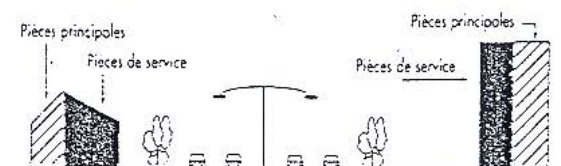
Aix en Provence XVIII^e siècle

- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.

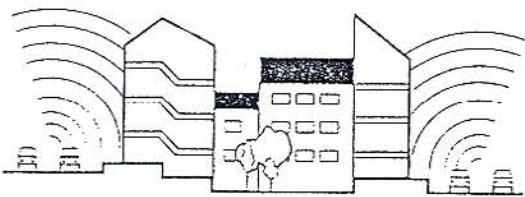


Architecte : E. Aillaud

- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

➔ Par l'isolement acoustique des façades et des toitures

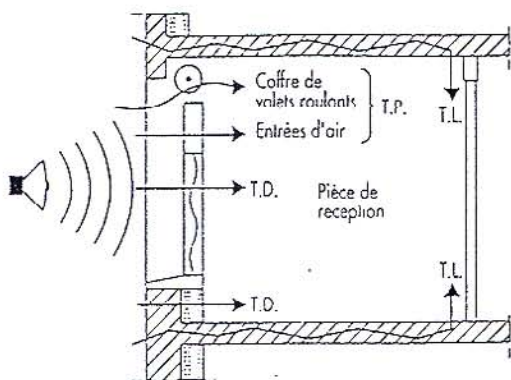
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

• Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

les transmissions latérales (TL) s'effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



• Les façades

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

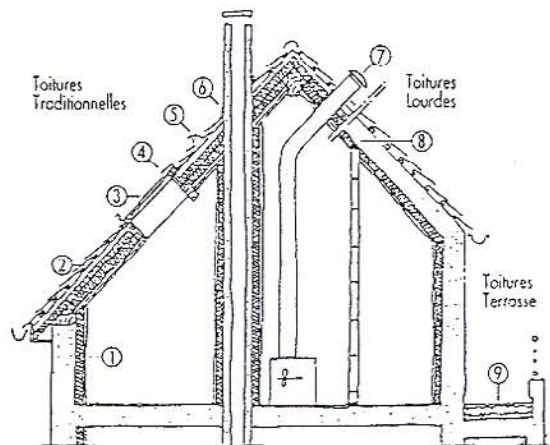
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

POINTS A SURVEILLER



- 1) Piédroit :
 - continuité de l'isolant au niveau de la sablière.
- 2) Partie courante :
 - rapports d'essais avec description des composants,
 - mise en œuvre,
 - calcul et détail d'exécution.
- 3) Fenêtres de toit :
 - rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)
- 4) Entrée d'air autoréglage :
 - rapport d'essai du $D_{a,e}$ (ou D_{a10}).
- 5) Chatière :
 - incidence possible du nombre de chatières par m^2 de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC :

- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),

- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

Pour obtenir des isolements DnAT compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

V - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairage naturel satisfaisant des pièces.

TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation

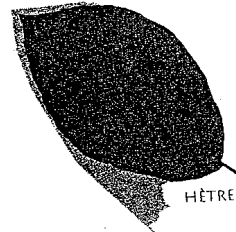
ANNEXE V

LES ARBRES, ARBUSTES ET HAIES D'ESSENCES LOCALES

Curriculum vitae des arbres et arbustes des haies du Vexin français

Végétaux de haie

- Aubépine ou épine blanche ☼
- Buis commun ●
- Charme commun ℓ
- Cornouiller mâle ☼ *
- Cornouiller sanguin ☼ *
- Cytise ☼
- Érable champêtre *
- Fusain d'Europe ☼
- Hêtre vert ℓ
- Houx ●
- Lilas commun ☼
- Noisetier coudrier
- Prunellier ou épine noire ☼
- Sureau noir ☼
- Troène commun ● ☼
- Viorne lantane ☼
- Viorne obier ☼ *

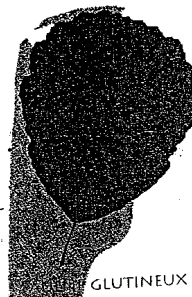
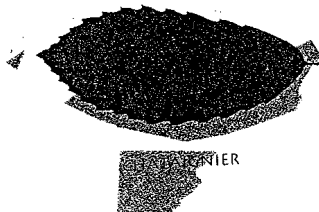


Végétaux ornementaux

- Amélanchier ☼ *
- Cornouiller ornemental *
- Groseille à fleurs ☼
- Laurier tin ●
- Seringat ☼

Végétaux pour brise-vent

- Alisier blanc
- Aulne glutineux
- Charme commun ℓ
- Châtaignier *
- Chêne pédonculé ℓ
- Chêne sessile ℓ
- Érable champêtre *
- Frêne
- Hêtre vert ℓ
- Merisier ☼
- Saule argenté ou osier blanc
- Saule marsault ou osier cendré
- Sorbier des oiseleurs ☼



●	Feuillage persistant
☼	Floraison
*	Intérêt automnal
ℓ	Feuillage marcescent *

* marcescent : se dit du feuillage roux restant l'hiver sur les arbres

Parc naturel régional du Vexin français

ANNEXE VI

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES - HABITAT TYPIQUE DU VEXIN FRANCAIS

Ces recommandations ont pour objectif de sensibiliser les pétitionnaires aux caractéristiques de l'architecture locale et de les guider afin d'assurer l'insertion harmonieuse du projet dans son environnement.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver et de renforcer la qualité de la composition du bâti ancien.

La hauteur du mur de façade, comprise entre la dalle finie du rez de chaussée et l'égout du toit, devra être supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

Couverture

Les toitures seront réalisées en tuiles plates, avec recouvrement au 2/3, de couleur brun clair nuancé.

Pour les toitures à faible pente (inférieure à 40°) d'autres modèles de tuiles pourront être utilisés.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les tuiles faîtières seront maçonnées à l'aide d'un mortier avec crêtes et embarrures.

Les toitures des constructions principales seront à deux versants dont les pentes varieront de 35 à 45 ° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contigües.

L'égout du toit sera souligné par une corniche de 0,20 m d'épaisseur maximum.

Les souches de cheminée seront rectangulaires, imposantes et proches du faîtage, en maçonnerie enduite ton pierre ou en briques.

Les chassis vitrés en toiture seront encastrés dans la moitié inférieure des toits et de dimensions maximum ; 0.80 m de largeur et 1.00 m de hauteur.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La pose de capteurs solaires devra être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Murs

Enduits, revêtements : les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur : les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Ouvertures

A l'exception des portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté, ton pierre. Ces deux mises en œuvre seront utilisées pour créer une modénature (soubassement, bandeaux...);
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur minimum de 1 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) ;

Leur hauteur minimale sera de 2 m.

Les portails seront d'un modèle simple en bois à planches jointives verticales ou en métal à barreaudage droit, l'arase supérieure sera horizontale.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

Est notamment proscrit :

- l'utilisation du ciment gris pour le rejointoiement des pierres.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées :

- soit d'un grillage, de préférence plastifié vert, fixé sur poteaux en fer de même couleur ou en bois, doublé d'une haie vive d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc.... ;
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté, au nu de la pierre, ton pierre. Ces deux mises en œuvre seront utilisées pour créer une modénature.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. Les murs extérieurs seront de même nature et de même tonalité. La pente de toiture et les matériaux utilisés seront identiques à la couverture de l'habitation principale.

Divers

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement.
