- PLAN LOCAL D'URBANISME -

Commune de

BOISSET-LES-PREVANCHES

DEPARTEMENT DE L'EURE

REGLEMENT

PLU modifié et approuvé le :

21/02/2022

MAIRIE de BOISSET-les-P...

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

HABITAT & DEVELOPPEMENT - 12, Boulevard Georges Chauvin - BP 734 - 27007 EVREUX CEDEX
02 32 39 84 00 - fax : 02 32 62 34 64 - E-mail : hd27@club-internet.fr

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en IV Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et, aux zones naturelles.
- TITRE IV /2.0 - A1: Cahier des Servitudes Paysagères
- TITRE IV /2.0 - A2: Annexes documentaires

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOISSET-LES-PREVANCHES, Département de l'EURE, code INSEE : 76.

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

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

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

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 4;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

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

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R 111.2, R 111.3.1, R 111.3.2,R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

3.1 - La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas où cela s'avère nécessaire, seront demandés au constructeur :

3.1.1 - Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme

3.1.2 - Les participations prévues aux articles L 332.11 et 332.12

3.1.3 - La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35.4 du Code de la Santé Publique.

3.1.4 - Le financement des branchements.

3.1.5 - Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorique.

Ces dispositions s'appliquent aux lotisseurs qui de plus, peuvent avoir à leur charge :

3.1.6 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux publics.

3.1.7 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.

- L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution

3.1.8 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Equipement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensembles de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1 - Plan de zonage :

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

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

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

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.

- les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds .
- les espaces destinés à être reboisés, repérés au plan par une trame orthogonale de ronds parsemés de points en leurs centres et entre eux.

4.2 - Règlement :

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

Nature de l'occupation du sol :

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

Conditions de l'occupation du sol :

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

Possibilités maximales d'occupation du sol éventuelles :
- Article 14 - Cœfficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

5.1 - Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zone doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure ou elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes (Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que

pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - RAPPEL DE PROCEDURES

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

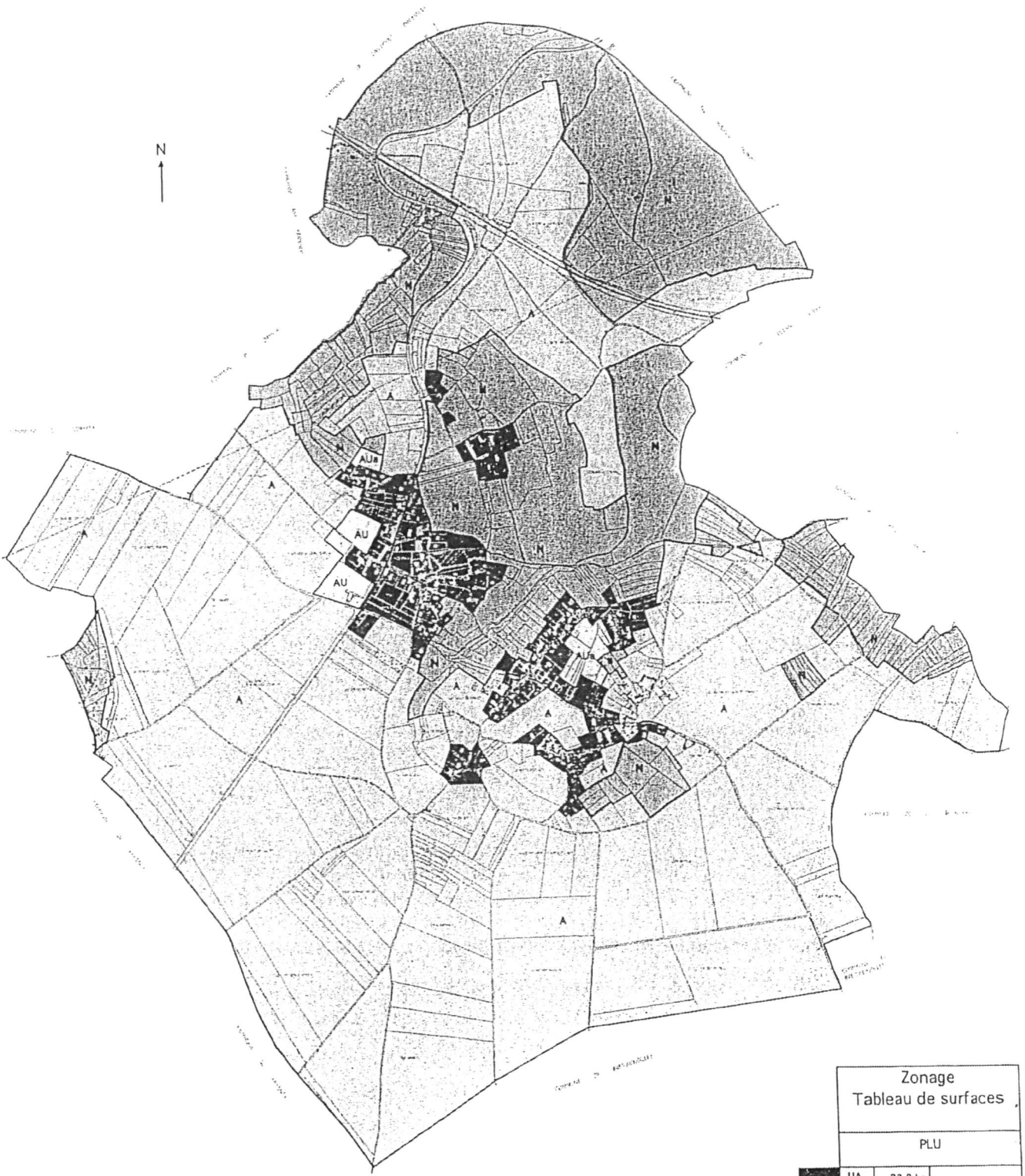
6.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

6.5 - Dans les zones UA, UB et N et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions sont soumises à autorisation.

- ZONAGE -



Zonage Tableau de surfaces			
	PLU		
	UA	22,8 ha	47,7 ha
	UB	17,5 ha	
	AUa	3,5 ha	
	AU	3,9 ha	
	A	501,7 ha	501,7 ha
	N	196,6 ha	196,6 ha
			Total 746 ha

PLU

COMMUNE DE BOISSET LES PREVANCHES

- ZONE DE Droit de Préemption urbain -

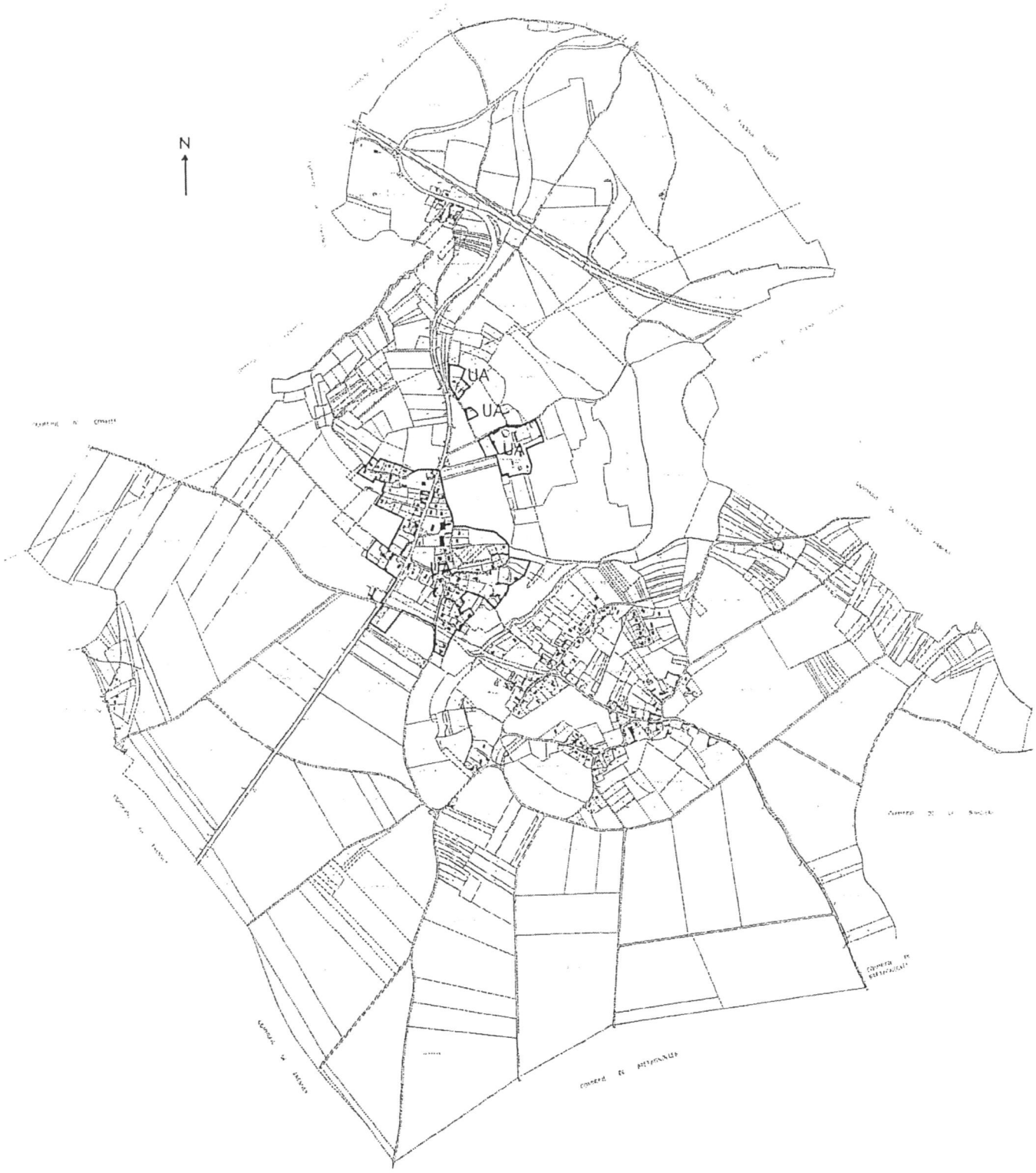


Tableau de surfaces	
	PLU
Zone de DPU	47,7 ha

ZONE - UA

- ZONAGE -

Zone UA :
Zone urbaine à caractère ancien



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitats, elle est le coeur ancien de la commune.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites :

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

1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière quelqu'en soit leur importance.

1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.1.4 - Les lignes aériennes nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.1.5 - Les sous-sols sont interdits sur la parcelle n°32.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

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

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

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.1.4 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.
Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Constructions autorisées :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non visé à l'article UA 1.

- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11; Les règles 3 à 10 et 12 à 14 pourront ne pas leur être appliquées.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11 , la reconstruction devra présenter des améliorations , au moins partielles , si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

- Les installations précaires à usage de réception, de loisirs, culturel ou scolaire, et à titre d'équipement public (exemple : barnums, préfabriqués accueillant des scolaires...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 4 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination; Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
La largeur d'assiette de la voie nouvelle ne pourra être inférieure à 8 m.
Une voirie inférieure à 8 mètres d'assiette ne peut desservir qu'une seule parcelle (confert schéma en annexe).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

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

4.2 - Assainissement :

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution :
les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.
Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain devra être équipé d'un système d'assainissement conforme au schéma directeur d'assainissement concernant le traitement de ses eaux pluviales et usées.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 8 mètres. (confert schéma en annexe)

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

6.1.- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

7.1.- Toute construction peut jouxter la limite séparative de parcelles.

7.2.- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (d=h/2) sans être inférieure à 3 mètres si le bâtiment n'est pas percé de baie vitrée (fenêtres ou porte-fenêtres) ou à 5 mètres si l'une des façades faisant vis-à-vis avec la limite est percée de baie vitrée.

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

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 30 % de la surface de la propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation individuel ou collectif ne peut excéder :

- Rez de chaussée + combles habitables (R + C) avec :
- hauteur de l'égout de toiture principal par rapport au terrain dans son état initial = 3,70 m
- hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 7,70 m

La réhabilitation de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, est autorisée.

10.2 - La hauteur des constructions qui ne répondent pas à la définition de l'article 10.1 par la destination, est de 9 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

11.1.1 - Les revêtements de leurs façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de pierres locales, ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes, et en comporter la représentation sur les pièces graphiques de la demande d'autorisation en conformité avec l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles et les installations techniques et process techniques, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits, hors descentes de sous-sol ou garage qui doivent en permettre l'accès. Les cotes N.G.F. normalisées du terrain, dans son état initial et dans son état projeté, seront indiquées aux plans joints aux demandes d'autorisations de bâtir.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4 - Si les façades sont revêtues en enduits hydroliques ou équivalents, ils seront réalisés selon des teintes Pierre ou Beige très clair pour 70% minimum de la surface générale d'enduit sur le bâtiment.

11.1.6 - Les revêtements des façades extérieures d'une extension de construction existante doivent être d'aspect et de teinte strictement identique à ceux de la construction existante.

11.2 - Toitures :

- Pour les constructions nouvelles :

11.2.1.- Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation non traitées en terrasse doivent être recouvertes :
- en ardoises naturelles,
- ou en petites tuiles de teinte sombre, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur ou égal à 59 tuiles

- Les toitures non traitées en terrasse seront au moins à deux pentes, symétriques ou non. Les pentes de ces toitures définiront un angle compris entre 25° et 45° avec l'horizontal, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle pourra être reproduite.

- Les toitures seront débordantes d'au moins 25 cm en bas de pente et d'au moins 15 cm en pignon, dans tous les cas d'implantation.

11.2.2 - Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est situé à une distance maximale de 3 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial, et que sa surface est inférieure à 20 mètres carrés.

11.2.3 - Les fenêtres de toit des habitations seront de proportion plus haute que large selon un rapport L/l > 1,52 (longueur divisée par largeur supérieure à 1,52 mètres).

11.2.4 - Les toitures végétalisées sont de forme libre. Dans ce cas, les articles 11.2.1, 11.2.2 et 11.2.3 ne s'appliquent pas.

11.2.5 - Les annexes des habitations d'une surface inférieure à 20 m2 peuvent être couvertes en matériaux différents de la construction principale et avoir une pente distincte dès lors que la couleur du matériau de construction est identique.

- Pour les extensions des constructions existantes :
La toiture d'une extension nouvelle d'une construction existante doit être d'aspect et de teinte strictement identiques à ceux de la toiture de la construction existante.

11.3 - Clôtures , Murs :

11.3.1 - Les clôtures sur l'emprise publique

- Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1. ou les clôtures végétales telles que

décrites à l'annexe paysagère, pouvant être accompagnés d'un grillage vert sur poteaux métalliques verts.
Les clôtures, à moins qu'elles ne répondent à l'alinea ci-dessus feront l'objet d'une étude paysagère qui permette d'en apprécier l'impact sur le site.
Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques , formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.
- Les clôtures minérales, qui ne répondent pas à la définition de l'article 11.3 doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 1,50 m. Les murs en panneaux préfabriqués de béton brut sont interdits.

- Le long des chemins et des sentes publics, les clôtures doivent être végétales, telle que décrites dans l'annexe paysagère, ou en bois constituées de claustras ou de clins.

11.3.2 - Les clôtures sur propriétés voisines :
Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.
Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas, abris de jardin :

11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des verandas seront constituées de produits verriers .

11.4.2 - Abris de jardin : dès lors que leur surface est supérieure à 10 m², ces bâtiments seront en harmonie avec la construction principale élevée sur le terrain.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- en habitations, le nombre de places à réaliser sera de :
  - 1 pour les habitations constituées d'une pièce principale
  - 2 pour les habitations constituées de 2 à 5 pièces principales
  - 3 pour les habitations constituées de 6 pièces principales et plus.

- en activités économiques autorisées
  - 1 place pour 25 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois

  Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1.- Ces espaces verts seront constitués , haies comprises,:
1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts.

13.1.2.- La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère et devra répondre aux dispositions de l'article 11.1.

13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant et fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA 13.1.1 et 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;
les dispositions minimales de plantation consistent à :
- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE - UB

- ZONAGE -

Zone UB :
Zone urbaine de développement récent



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine composée à la fois de constructions anciennes et d'habitat individuel plus récent.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites :

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

1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière quelqu'en soit leur importance

1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.1.4 - Les lignes aériennes nouvelles de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

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

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

2.1.3.- Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.1.4 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.
Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Constructions autorisées :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non visé à l'article UB 1.

- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 15 pourront ne pas leur être appliquées.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11 , la reconstruction devra présenter des améliorations , au moins partielles , si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes au parcelles seront, dans tous les cas, en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 3 m minimum selon les dispositions décrites en annexe du règlement ; En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antèrieures , le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 4 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination; Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
La largeur d'assiette de la nouvelle voie ou accès ne pourra être inférieure à 8 m .
Une voirie inférieure à 8 mètres d'assiette ne peut desservir qu'une seule parcelle (confert schéma en annexe).

3.2.2 - Au droit des entrées de propriétés , un recul sera aménagé pour permettre le dégagement d'un véhicule et son stationnement hors de l'assiette publique de la voirie (confert schéma en annexe).
Dans le cas où la construction existante est située à - de 3 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain devra être équipé d'un système d'assainissement conforme au schéma directeur d'assainissement concernant le traitement de ses eaux pluviales et usées.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert et au moins égale à une longueur de 10 mètres (confert schéma en annexe).

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

6.1.- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1.- Toute construction peut jouxter la limite séparative de parcelles.

7.2.- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (d=h/2) sans être inférieure à 3 mètres si le bâtiment n'est pas percé de baie vitrée (fenêtres ou porte-fenêtres) ou à 5 mètres si l'une des façades faisant vis-à-vis avec la limite est percée de baie vitrée.

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

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation individuel ou collectif ne peut excéder :
- Rez de chaussée + 1 étage + combles avec :
- hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = 3,70 m
- hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 7,70 m

La réhabilitation de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

10.2 - La hauteur des constructions qui ne répondent pas à la définition de l'article 10.1 par leur destination, est de 9 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

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

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

11.1.1 - Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant, et en comporter la représentation sur les pièces constitutives de la demande d'autorisation en conformité avec l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments et annexes, sont :

1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée au taloché, les matériaux minéraux, et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
- Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- Les bétons bruts de coffrage ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure).
- Les matériaux verriers.

2 - Les essentages ou vétures d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.

3 - Les essentages ou vétures en produits de synthèse non brillants.

11.1.2 - Pour les construction nouvelles et les installations techniques et process technique, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques

initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 80 centimètres en moins, sont interdits, hors descentes de sous-sol ou garage qui doivent en permettrent l'accès. Les cotes N.G.F. normalisées du terrain, dans son état initial et dans son état projeté, seront indiquées aux plans joints aux demandes d'autorisations de bâtir.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4 - Les enduits seront réalisés selon des teintes Pierre ou Beige très clair pour 70% minimum de la surface générale d'enduit sur le bâtiment.

11.1.6 - Les revêtements des façades extérieures d'une extension de construction existante doivent être d'aspect et de teinte strictement identique à ceux de la construction existante.

11.2 - Toitures :

- Pour les constructions nouvelles :

11.2.1.- Les toitures non traitées en terrasse doivent être recouvertes :

- en ardoises naturelles
- ou en petites tuiles de teinte sombre, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur ou égal à 59 tuiles
- ou en tuiles identiques aux matériaux de couverture existants
- ou en matériaux de synthèse de teinte ardoise ou "terre de sienne brûlée"

- Les toitures non traitées en terrasse seront au moins à deux pentes, symétriques ou non. Les pentes de ces toitures ne définiront pas un angle supérieure à 45° avec l'horizontal, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente + importante, auquel cas elle pourra être reproduite.

- Les toitures seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm en bas de pente et d'au moins 15 cm en pignon, dans tous les cas d'implantation.

11.2.2 - Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est situé à une distance maximale de 3 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial, et que sa surface est inférieure à 20 mètres carrés.

11.2.3 - Les fenêtres de toit des habitations seront de proportion plus haute que large selon un rapport L/l > 1,52 (longueur divisée par largeur supérieure à 1,52 mètres).

11.2.4 - Les toitures végétalisées sont de forme libre. Dans ce cas, les articles 11.2.1, 11.2.2 et 11.2.3 ne s'appliquent pas.

11.2.5 - Les annexes des habitations d'une surface inférieure à 20 m2 peuvent être couvertes en matériaux différents de la construction principale et avoir une pente distincte dès lors que la couleur du matériau de construction est identique.

• Pour les extensions des constructions existantes :
La toiture d'une extension nouvelle d'une construction existante doit être d'aspect et de teinte strictement identiques à ceux de la toiture de la construction existante.

11.3 - Clôtures , Murs :

11.3.1 - Les clôtures sur l'emprise publique

- Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques ou privées à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1 ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère, pouvant être accompagnées d'un grillage vert sur poteaux métalliques verts.

Les clôtures, à moins qu'elles ne répondent à l'alinea ci-dessus feront l'objet d'une étude paysagère qui permette d'en apprécier l'impact sur le site.
Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques , formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

- Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 1,50 m. Les murs en panneaux préfabriqués de béton brut sont interdits.

- Le long des chemins et des sentes publics, les clôtures doivent être végétales doublées éventuellement d'un grillage sur poteau métal sans soubassement ou d'une lisse; ou en bois constituées de claustras, clins, etc.

11.3.2 - Clôtures sur propriétés voisines :
Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas, abris de jardin :

11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des verandas seront constituées de produits verriers .

11.4.2 - Abris de jardin : dès lors que leur surface est supérieure à 10 m2, ces bâtiments seront en harmonie avec la construction principale élevée sur le terrain.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations, le nombre de places à réaliser sera de :
  - 1 pour les habitations constituées d'une pièce principale
  - 2 pour les habitations constituées de 2 à 5 pièces principales
  - 3 pour les habitations constituées de 6 pièces principales et plus.

- en activités économiques autorisées :
  - 1 place pour 25 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.
  Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.1.1.- Ces espaces verts seront constitués , haies comprises, :
1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts.

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

13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant et fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles UB 13.1.1 et 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;
les dispositions minimales de plantation consistent à :
- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

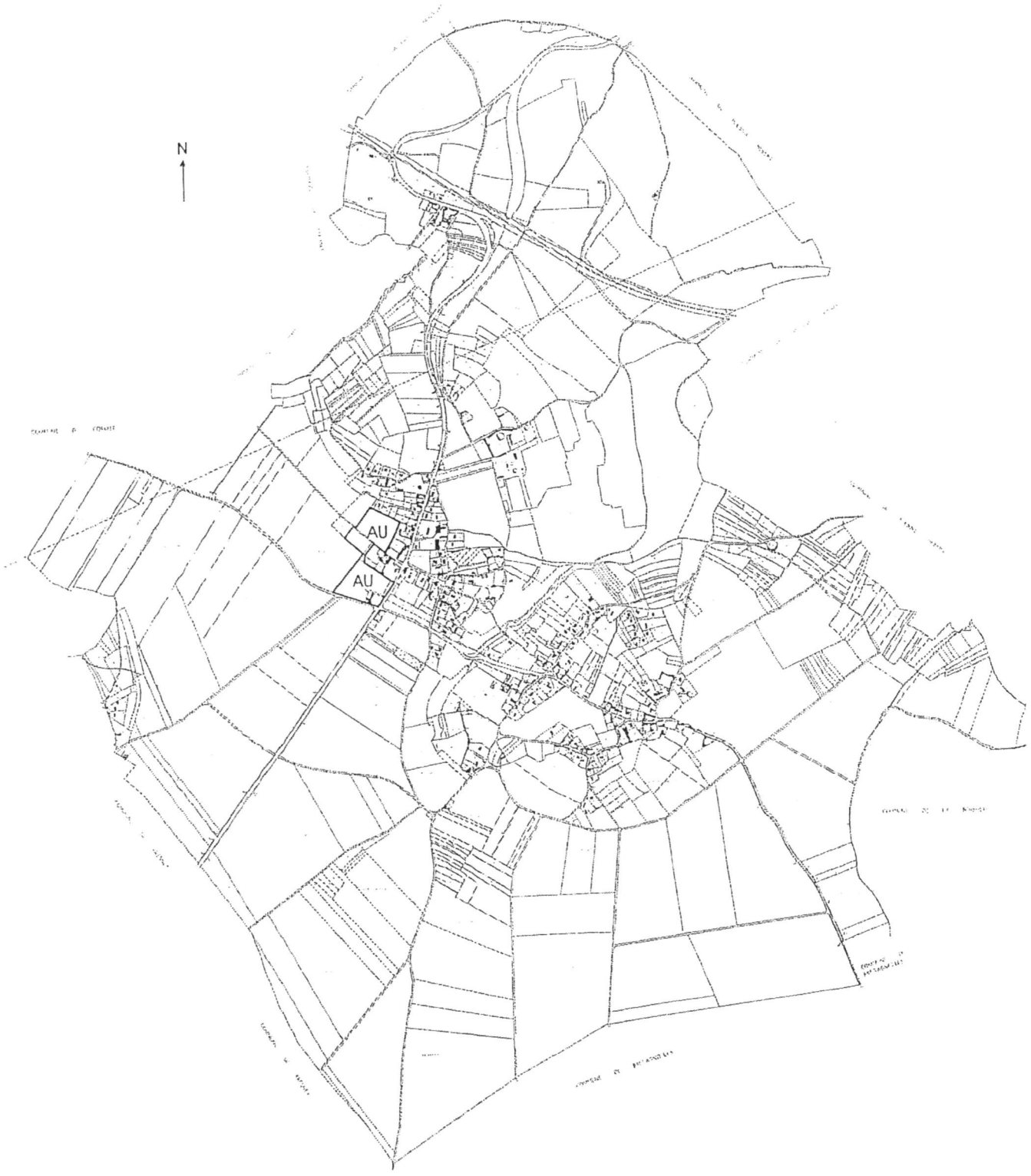
Il n'est pas fixé de Cœfficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - AU

COMMUNE DE BOISSET LES PREVANCHES

- ZONAGE -

Zone AU :
Zone destinée à l'urbanisation future



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

La zone AU strict est une zone non équipée destinée à être urbanisée ultérieurement.
Son urbanisation ne sera engagée que dès lors qu'un plan d'aménagement d'ensemble aura été élaboré et autorisé.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites :

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

1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière quelqu'en soit leur importance

1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.1.4 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

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

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

2.1.3 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.

Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Constructions autorisées :

- Les constructions à usage d'habitations et les équipements publics ou privés d'accompagnement

- Les extensions et annexes des constructions existantes

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non visé à l'article AU1.

- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 14 pourront ne pas leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination; Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
La largeur d'assiette de la voie nouvelle ne pourra être inférieure à 8 mètres (confert schéma en annexe).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain devra être équipé d'un système d'assainissement conforme au schéma directeur d'assainissement concernant le traitement de ses eaux pluviales et usées.

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

6.1.- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera réglementée par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

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

7.1 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera réglementée par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE dans le secteur AUa

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions nouvelles sera réglementée par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions sera réglementée par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

11.1.1 - Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant, et en comporter la représentation sur les pièces constitutives de la demande d'autorisation en conformité avec l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments et annexes seront réglementés par le plan d'aménagement d'ensemble.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les installations techniques et process techniques, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits, hors descentes de sous-sol ou garage qui doivent en permettre l'accès. Les cotes N.G.F. normalisées du terrain, dans son état initial et dans son état projeté, seront indiquées aux plans joints aux demandes d'autorisations de bâtir.
Les caves enterrées sont autorisées, dès lors que leur accès, s'il est extérieur, répond aux dispositions du présent article. Les stationnements d'automobiles en sous sol ne sont pas recommandés.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

Les toitures des constructions seront réglementées par le plan d'aménagement d'ensemble.

11.3 - Clôtures :

Les clôtures seront réglementées par le plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- en habitations, le nombre de places à réaliser sera de :
  - 1 pour les habitations constituées d'une pièce principale
  - 2 pour les habitations constituées de 2 à 5 pièces principales
  - 3 pour les habitations constituées de 6 pièces principales et plus.

- en activités économiques autorisées :
  - 1 place pour 25 m2 de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.

  Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- La surface aménagée en espaces verts sera réglementée par le plan d'aménagement d'ensemble.

13.1.1.- Ces espaces verts seront constitués , haies comprises, :
1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts.

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

13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant et fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AU 13.1.1 et 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;
les dispositions minimales de plantation consistent à :
- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

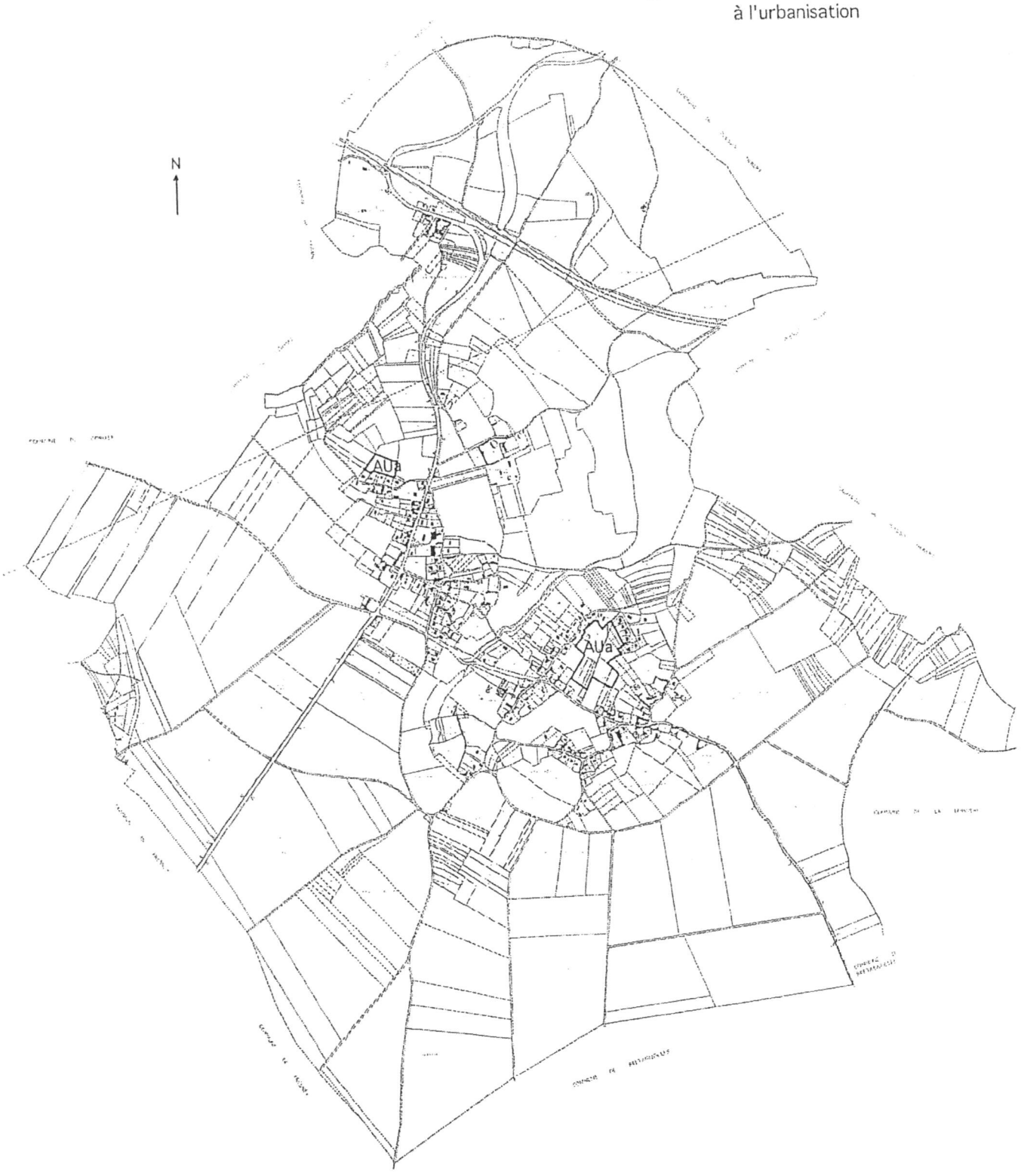
Il n'est pas fixé de Cœfficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

Secteur AUa

COMMUNE DE BOISSET LES PREVANCHES

- ZONAGE -

Zone AUa :
Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUa

Caractère des secteurs AUa :

Les secteurs AUa sont destinés à être urbanisés dès maintenant et au fur et à mesure de la réalisation des aménagements nécessaires ; leur vocation est d'accueillir le développement en logements et en équipements de la commune sur la décennie à venir.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites :

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

1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière quelqu'en soit leur importance

1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.1.4 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

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

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

2.1.3 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.

Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3 - Constructions autorisées :

- Les constructions à usage d'habitations et les équipements publics ou privés d'accompagnement

- Les extensions et annexes de constructions existantes

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non visé à l'article AUa1.

- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 14 pourront ne pas leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes au parcelles seront, dans tous les cas, en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 3 m minimum selon les dispositions décrites en annexe du règlement; En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination; Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
La largeur d'assiette de la voie nouvelle ne pourra être inférieure à 8m (confert schéma en annexe).

3.2.2 - Au droit des entrées de propriétés , un recul sera aménagé pour permettre le dégagement d'un véhicule et son stationnement hors de l'assiette publique de la voirie (confert schéma en annexe).
Dans le cas où la construction existante est située à moins de 3 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain devra être équipé d'un système d'assainissement conforme au schéma directeur d'assainissement concernant le traitement de ses eaux pluviales et usées.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 10 mètres (confert schéma en annexe).

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

6.1.- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1.- Toute construction peut jouxter la limite séparative de parcelles.

7.2.- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (d=h/2) sans être inférieure à 3 mètres si le bâtiment n'est pas percé de baie vitrée (fenêtres ou porte-fenêtres) ou à 5 mètres si l'une des façades faisant vis-à-vis avec la limite est percée de baie vitrée.

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

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la surface de la propriété.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation individuel ou collectif ne peut excéder :
- Rez de chaussée + combles habitables (R + C) avec :
- hauteur de l'égout de toiture principal par rapport au terrain dans son état initial = 3,70 m
- hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 7,70 m

10.2 - La hauteur totale hors tout des constructions qui ne répondent pas à la définition de l'article 10.1 par leur destination, est de 9 m.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :
Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

11.1.1 - Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant, et en comporter la représentation sur les pièces constitutives de la demande d'autorisation en conformité avec l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments et annexes, sont :

1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée au taloché, les matériaux minéraux, et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
- Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- Les bétons bruts de coffrage ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure).
- Les matériaux verriers.

2 - Les essentages ou vêtures d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.

3 - Les essentages ou vêtures en produits de synthèse non brillants.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les installations techniques et process techniques, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits, hors descentes de sous-sol ou garage qui doivent en permettre l'accès. Les cotes N.G.F. normalisées du terrain, dans son état initial et dans son état projeté, seront indiquées aux plans joints aux demandes d'autorisations de bâtir.
Les caves enterrées sont autorisées, dès lors que leur accès, s'il est extérieur, répond aux dispositions du présent article. Les stationnements d'automobiles en sous sol ne sont pas recommandés.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4 - Les enduits seront réalisés selon des teintes Pierre ou Beige très clair pour 70% minimum de la surface générale d'enduit sur le bâtiment.

11.2 - Toitures :

11.2.1.- Les toitures des habitations non traitées en terrasse doivent être recouvertes :
- en ardoises naturelles,
- ou en petites tuiles de terre cuite de teinte sombre, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur ou égal à 59 tuiles
- ou en tuiles identiques aux materiaux de couverture existants
- ou en matériaux de synthèse de teinte ardoise ou "Terre de Sienne brûlée"

- Les toitures non traitées en terrasse seront au moins à deux pentes, symétriques ou non. Les pentes de ces toitures ne définiront pas un angle supérieure à 45° avec l'horizontal, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente + importante, auquel cas elle pourra être reproduite.

- Les toitures seront débordantes d'au moins 25 cm en bas de pente et d'au moins 15 cm en pignon, dans tous les cas d'implantation.

11.2.2 - Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est situé à une distance maximale de 3 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial, et que sa surface est inférieure à 20 mètres carrés.

11.2.3 - Les fenêtres de toit des habitations seront de proportion plus haute que large selon un rapport L/l > 1,52 (longueur divisée par largeur supérieure à 1,52 mètres).

11.2.4 - Les toitures végétalisées sont de forme libre. Dans ce cas, les articles 11.2.1, 11.2.2 et 11.2.3 ne s'appliquent pas.

11.2.5 - Les annexes des habitations d'une surface inférieure à 20 m2 peuvent être couvertes en matériaux différents de la construction principale et avoir une pente distincte dès lors que la couleur du matériau de construction est identique.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 - Les clôtures sur l'emprise publique.

- Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1, en bois constituées de claustras ou de

clins, ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère, pouvant être accompagnées d'un grillage verts sur poteaux métalliques verts.
Les clôtures, à moins qu'elles répondent à l'alinéa ci dessous feront l'objet d'une étude paysagère qui permettra d'en apprécier l'impact sur le site.

- Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 1,50 m. Les murs en panneaux de béton brut sont interdits.

11.3.2 - Les clôtures sur propriétés voisines :
Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.
Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas, abris de jardin :

11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront constituées de produits verriers .

11.4.2 - Abris de jardin : dès lors que leur surface est supérieure à 10 m², ces bâtiments seront en harmonie avec la construction principale élevée sur le terrain.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- en habitations, le nombre de places à réaliser sera de :
  - 1 pour les habitations constituées d'une pièce principale
  - 2 pour les habitations constituées de 2 à 5 pièces principales
  - 3 pour les habitations constituées de 6 pièces principales et plus.

- en activités économiques autorisées :
  - 1 place pour 25 m2 de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.1.1.- Ces espaces verts seront constitués , haies comprises, :
1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts.

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

13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant et fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AU 13.1.1 et 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;
les dispositions minimales de plantation consistent à :
- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE - A

- ZONAGE -

Zones A :
Zones agricoles



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel à préserver

1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.4 - Les occupations du sol non liés à l'agriculture.

1.5 - Les dispositifs d'éoliennes.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration sauf celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

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

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.1.4 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.

Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Constructions autorisées :

2.2.1 - Les constructions et réhabilitation destinées aux logements ou aux activités liées à l'exploitation agricole et aux logements nécessaires à ces activités.

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

2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible, concernant l'article 11 , la reconstruction devra présenter des améliorations , au moins partielles , si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

2.2.4 - Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 14 pourront ne pas leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination; Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
La largeur d'assiette de la voie nouvelle ne pourra être inférieure à 8m (confert schéma en annexe) .

3.2.2- Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

4.1 - Eau - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans prescription particulière -

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

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle doit respecter les servitudes d'alignement appliquées aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de parcelle, sauf dans le cas où ces constructions sont à caractère d'équipements et présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage...). Le recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de construction d'habitation, outre les obligations de recul dues à la destinations des installations et des constructions à caractère agricole.

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

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans prescription particulière -

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comprendre au maximum un rez de chaussée surmonté d'un étage et de combles aménageables.

La réhabilitation de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

11.2 - Toitures :

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions, elles seront implantées en toiture ou au sol.

11.2.1.- Concernant les habitations :

11.2.1.1 - Les toitures terrasses non accessibles ne sont pas autorisées.
11.2.1.2 - Les toitures seront recouvertes en ardoises naturelles ou en ardoises de synthèse, ou en tuiles petit module (59 au mètre carré).

11.2.2. - Concernant les batiments agricoles :

11.2.2.1. - Les toitures seront de teinte sombre, d'aspect non brillant.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 - Les seules clôtures de propriétés autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non de grillage métallique ou de claustrat de bois, posé sur poteaux de Bois ou de Métal .

11.3.2.- Il n'est pas fixé de contraintes particulières concernant les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes.

11.4 - Vérandas:

11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des verandas seront constituées de produits verriers .

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

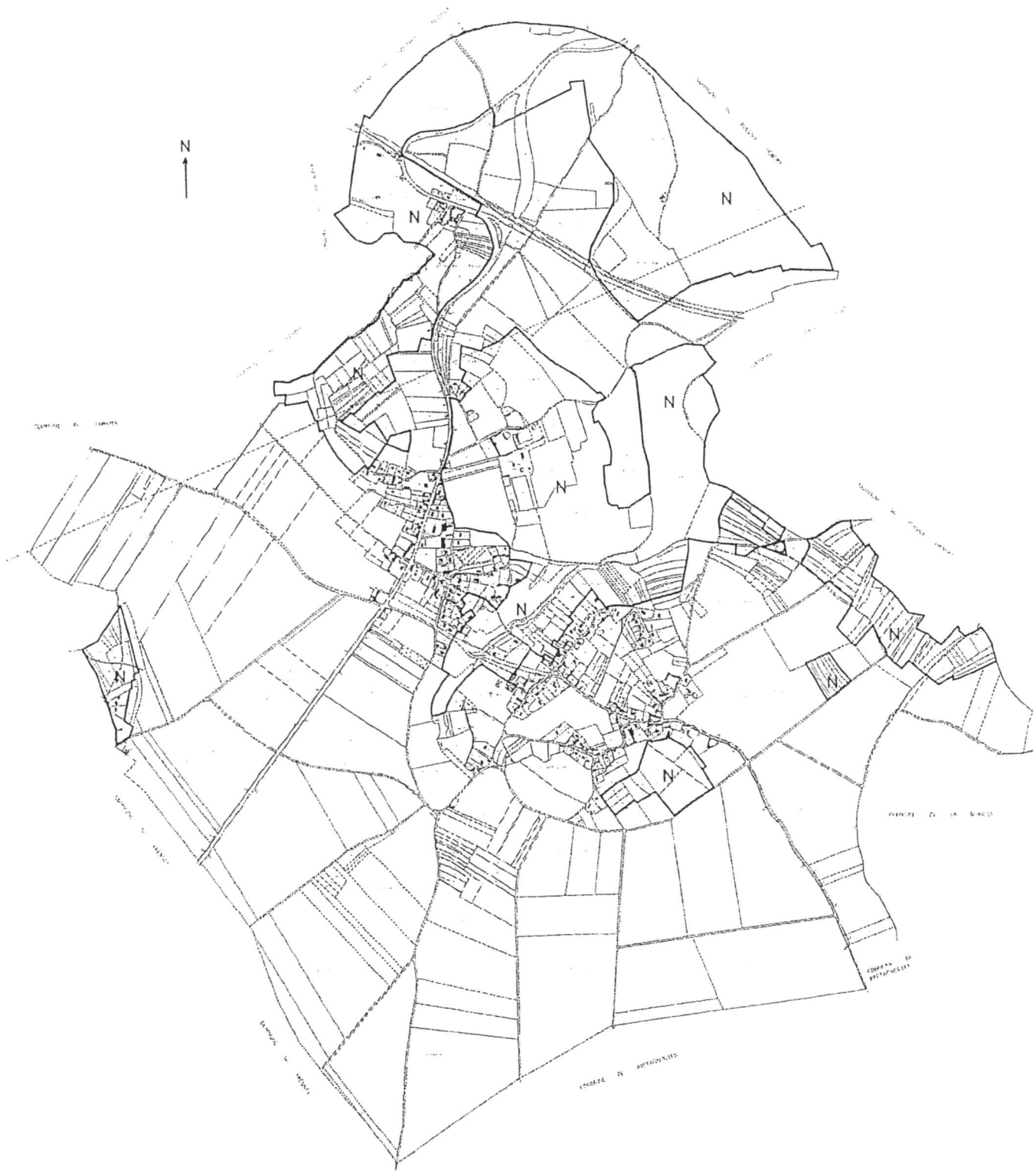
ARTICLE A 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE - N

- ZONAGE -

Zones N :
Zones naturelles et forestières



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel à préserver sauf les constructions autorisées au 2.2.1, 2.2.2 et 2.2.3.

1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.4 - Les lotissements de terrains de toutes natures.

1.5 - Toute construction ou installation non autorisée à l'article N2.

1.6 - Les dispositifs d'éoliennes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration sauf celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

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

2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.1.4 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.

Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Constructions autorisées :

2.2.1 - La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination

initiale ou fasse l'objet d'un aménagement de caractère résidentiel.

2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible, concernant l'article 11 , la reconstruction devra présenter des améliorations , au moins partielles , si l'état antérieur ne respectait pas cet article .

2.2.3.- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 14 pourront ne pas leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

4.1 - Eau - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

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

4.2 - Assainissement :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :
Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans prescription particulière -

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

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle doit respecter les servitudes d'alignement appliquées aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de parcelle, sauf dans le cas où ces constructions sont à caractère d'équipements et présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage...). Le recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de construction d'habitation.

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

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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