



Règlement

Pièce n°4-a

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE RICHEBOURG

Prescrit le : 18 décembre 2014

Arrêté le : 26 septembre 2016

Approuvé le : 30 juin 2017

**Vu pour être annexé à la DCM du 30/06/2017
Le Maire,**

SOMMAIRE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ADAPTATIONS MINEURES.....	5
RAPPELS.....	5
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>7</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>8</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>23</i>
CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMS.....	24
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>24</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>25</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>32</i>
CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	33
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>33</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>34</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>39</i>
CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	40
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>40</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>40</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>42</i>
CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	44
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>44</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>45</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>54</i>
CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	55

<i>Section I.</i>	<i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	55
<i>Section II.</i>	<i>Conditions de l'occupation du sol</i>	56
<i>Section III.</i>	<i>Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	72

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

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

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et à urbaniser (zone U et AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Adaptations mineures

Le règlement du PLU est opposable aux tiers, il s'applique donc à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

En outre, l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme précise que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou des dispositions des articles L 152-4, L 152-5 et L 152-6 du Code de l'Urbanisme, ce qui vise principalement les articles 3 à 13 du règlement de zone. L'adaptation doit ensuite être « limitée ».

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

Rappels

Sur l'ensemble du territoire communal, les démolitions doivent faire l'objet d'une autorisation de démolir et les clôtures sont soumises à déclaration.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les projets devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage agricole et forestier,
Les installations classées,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
Les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
L'implantation et l'habitat de caravanes et de mobil-homes,
Le comblement des mares.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Le changement de destination des volumes existants pour des activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance et ne porte pas atteinte au caractère de zone, et que leur surface de plancher ne dépasse pas 100m².

Les constructions à usage d'activités commerciales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance, et ne porte pas atteinte au caractère de zone et que leur surface de plancher ne dépasse pas 300m².

Le changement de destination des volumes existants pour des activités d'entrepôts à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Dans les cônes de vue identifiés sur le document graphique : seules sont autorisées que les constructions légères et amovibles d'une hauteur maximum de 5m.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine ou de réserve incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Accès et voirie

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. Le débouché sur la voirie publique mesurera au minimum 4m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Par mesure de sécurité, l'implantation des portails est préconisée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et, sauf en cas d'impossibilité technique, avec des pans coupés à 45°.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière. En cas de division, les accès des nouveaux lots devront être regroupés au minimum trois par trois.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc..., avec un minimum de 6 mètres. Toutes les voiries en impasse doivent prévoir une aire de retournement.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Les cuves devront être enterrées ou non visibles depuis l'espace public et les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

4.4. Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UA 5 Caractéristiques des terrains constructibles

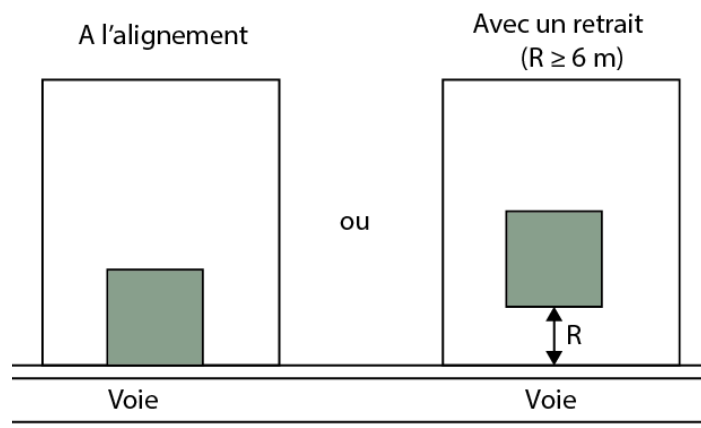
Non réglementé.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dispositions générales :

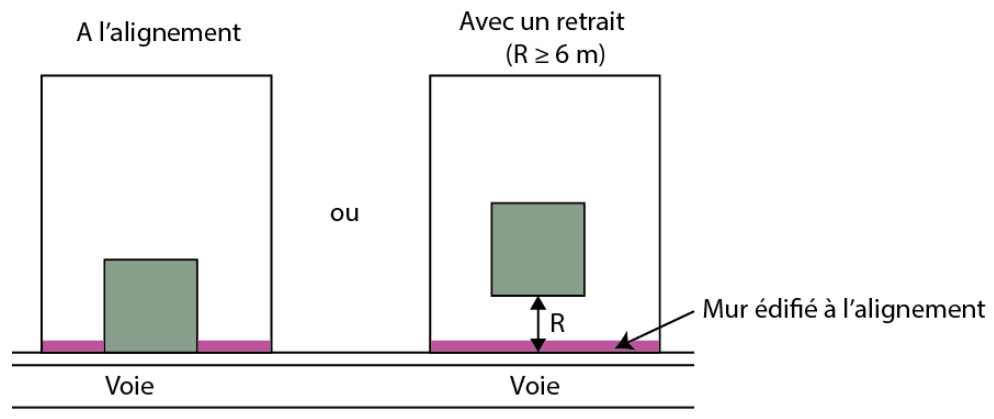
Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un retrait minimal de 6 m.



6.2. Règles particulières :

1. **Dans le cas des rues définies sur le document graphique par le liseré mauve**, les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement,
 - Soit avec un retrait minimum de 6m et à condition qu'un mur d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2 m par rapport au fil d'eau de la voie soit édifié à l'alignement. Dans ce cas le dossier de permis de construire comportera obligatoirement le projet de mur.



2. Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle générale, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
3. Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.
4. Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative, seuls sont autorisés les murs gouttereaux ne dépassant pas 3 mètres de hauteur. Dans cette bande, les ouvertures donnant sur la limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.
- Au-delà de la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative, les bâtiments devront respecter un retrait minimal au moins égal à la hauteur du bâtiment mesurée en tout point.

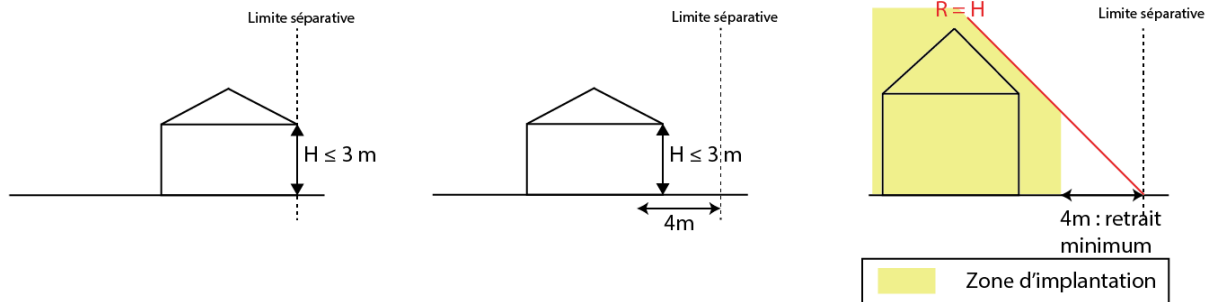
Cas 1 : en limite séparative

ou

Cas 2 : dans une bande de 4m en retrait de la limite séparative

ou

Cas 3 : Au-delà de la bande de 4m : retrait (R) au moins égal à la hauteur mesurée en tout point (H)



7.2. Règles particulières :

1. **Dans le cas des rues définies sur le document graphique par le liseré mauve**, les constructions implantées dans la bande de 15m comptée à partir de l'alignement (ou de la limite de la voie privée) peuvent être édifiées sur une limite latérale. Si la construction est implantée à l'alignement de la voie un mur d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2 m par rapport au fil d'eau devra être édifié à l'alignement entre cette construction et l'autre limite séparative. Au-delà de la bande de 15m les dispositions générales s'appliquent.
 Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.
 En cas de division, ces règles ci-dessus devront être respectées entre les constructions existantes et la limite séparative.
2. Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle générale, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
 Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.
3. Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.
4. Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

Article UA 8 mplantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

- Soit accolées,
- Soit distantes de :
 - 12 m minimum pour les parties de constructions comportant des ouvertures,
 - 5 m minimum pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

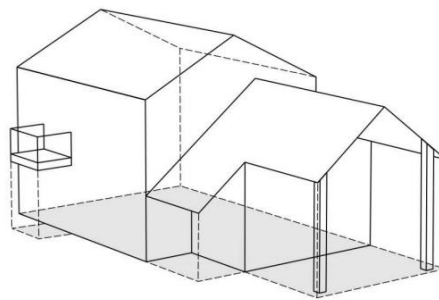
Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et de 20m² de surface de plancher.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres des habitations autres que celle sur laquelle elle est implantée.

Article UA 9 Emprise au sol

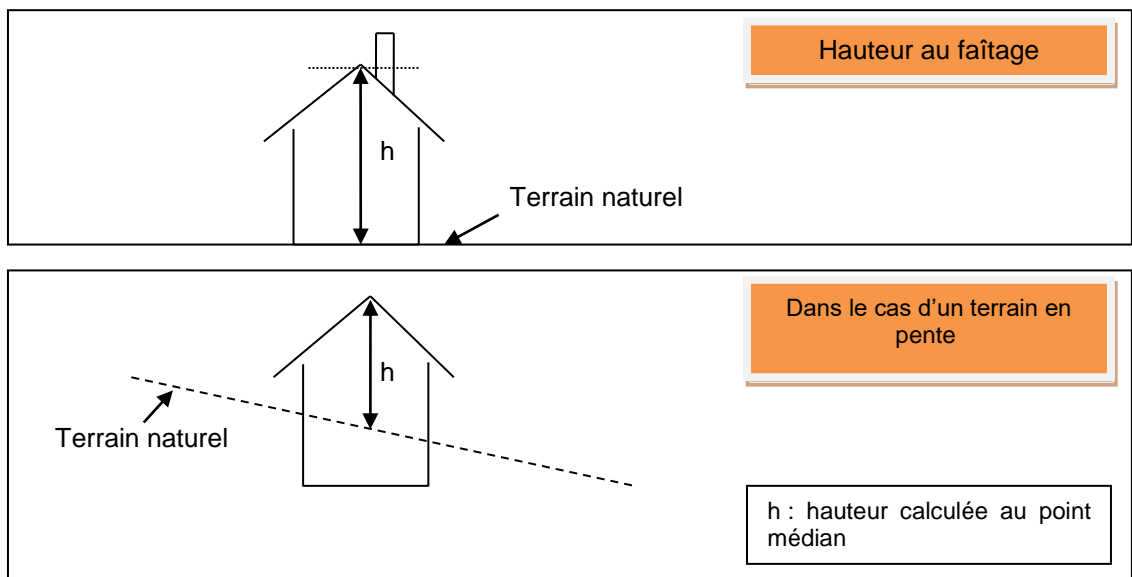
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25% de l'unité foncière dans la zone.

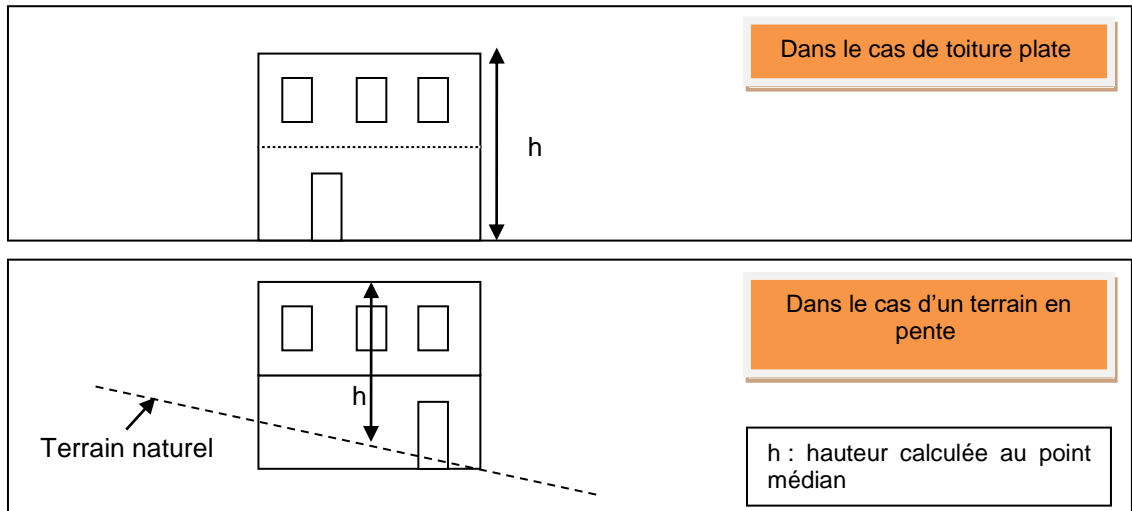


Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.



Dans le cas de toitures plates, cette hauteur ne devra pas dépasser 7 m à l'acrotère.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

La hauteur des annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans les cônes de vue identifiés sur le document graphique la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article UA 11 Aspect extérieur

Les aspects extérieurs des constructions et des clôtures situées sur les rues définies sur le document graphique par le liseré mauve et visibles depuis cette même rue sont réglementés par une réglementation particulière (cf 11.3). Dans les autres cas les règles générales s'appliquent (cf 11.2).

11.1. Éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés (pièce 4-b). Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

11.2. Règles générales :

Toute autorisation d'utilisation du sol ou de construire 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

11.2.a. Les murs de façade et pignons :

Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois, etc...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature.

Les enduits doivent être de couleur et d'aspect s'apparentant à celui des matériaux traditionnels du pays. Au niveau de la couleur, il convient de s'inspirer de celle des vieux enduits locaux réalisés avec des sables visibles à Richebourg et qui constituaient les enduits traditionnels (ocre jaune et ocre rouge) (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU).

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.2.b. Ouvertures :

Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

En cas de division, cette règle devra être respectée.

Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres, seront conservées sur les bâtiments existants, sauf impératifs fonctionnels ou de sécurité.

Les percements éventuels de baies sur emprise publique, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade, le rythme et les proportions des ouvertures préexistantes.

Pour les fenêtres implantées en limite avec l'emprise publique, les appuis se référeront, pour leur section, aux appuis traditionnels avec saillie réduite et hauteur de 11 cm environ.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie des bâtiments.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, seront peints de couleur uniforme par destination (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Les volets en PVC sont proscrits. Les volets roulants seront intégrés à la maçonnerie et les coffres apparents sont proscrits.

Les garde-corps de fenêtre, en fer forgé ou en fonte, seront maintenus ou rétablis. Le barreaudage doit être simple et situé de préférence à l'intérieur de la baie. Les barreaudages bombés sont proscrits.

Ne jamais créer ou laisser apparents les linteaux en bois au-dessus des portes et fenêtres. Au besoin, ils doivent être peints dans les couleurs de l'enduit de façade.

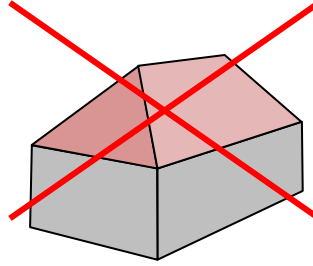
Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.2.c. Toitures :

Les toitures des nouvelles constructions et annexes devront être composées de deux versants d'une pente comprise entre 40 et 50 degrés et/ou de toitures terrasses.

Dans le cas de toitures terrasses le bâtiment devra comporter plusieurs niveaux de toiture (l'écart entre les deux niveaux de toiture devra être d'au moins 1,50m) et au moins 20% de la toiture devra être végétalisée.

En cas d'extension d'une construction existante comportant une toiture à deux versants, l'extension en toiture terrasse pourra comporter un seul niveau à condition qu'elle ne dépasse pas 40% de l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est accolée.



Les toitures débordantes en pignon de plus de 10 centimètres sont interdites.

Pour les extensions, les vérandas (définition : toiture et parois de verre, éventuellement sur muret bahut), une pente de toiture égale ou inférieure à 45° est admise. Les toitures pourront être composées d'un versant accolé au bâtiment principal ou à un mur limitrophe.

Les matériaux autorisés sont :

- Les tuiles plates en terre cuite petit moule 60/80 au m²,
- Le bac-acier ou le zinc, à joints debout teinte « pré-patiné » pour les deux.

Les tuiles seront de teinte claire se rapprochant des teintes des tuiles de Richebourg, en mélange de cuisson.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 15 m² et aux vérandas.

Les bâtiments existants pourront déroger à la règle afin de conserver l'harmonie architecturale de la construction.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la couverture. Dans le cas des toitures terrasses ils ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

Les paraboles de réception et antennes diverses devront être implantées de manière à être non-visibles depuis l'espace public.

11.2.d. Ouvertures en toiture :

La création d'ouverture en toiture est autorisée uniquement pour la création de lucarnes dont les proportions doivent être inspirées de lucarnes anciennes existantes dans la commune. Elles doivent être rampantes, jacobines ou capucines.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis

Les fenêtres tabatières (type fenêtre de toit) doivent être encastrées et sont interdites sur les toitures sur rue.

11.2.e. Souches de cheminés :

Les souches seront en briques pleines apparentes ou enduites comme les façades.

11.2.f. Clôtures :

La boîte aux lettres devra être aux normes en vigueur et s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les coffrets EDF - GDF devront être aux normes en vigueur et, dans la mesure du possible, être encastrés en limite de propriété.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les types de clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins ou ajourés, en pierre, en brique, en bois (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale. Ces murs de clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourront être édifiés dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas de murs en pierres existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques. Ils doivent être entretenus dans le respect de leur construction initiale : utilisation de sable et chaux aérienne en enduit.

- Les murs bahuts de 0,60m surmontés d'un autre élément complétant le dispositif tel que : lisses de forme très simple, barreaudage vertical, grillage plastifié vert doublés de préférence d'une haie vive. Le tout devra avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourra être édifié dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous).

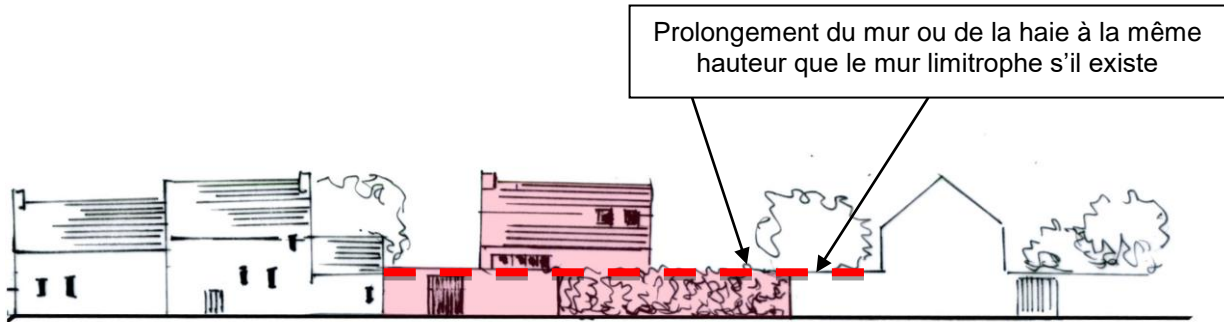
Dans le cas de murs en pierre existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques.

- Les haies végétales vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Ces haies devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil

d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourront être plantées dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous). Les haies en façades sur rue constituées de résineux sont interdites.

- Soit une combinaison des trois.

Exemple 1 :



En cas de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures à palanques,
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires,
- Les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- Les clôtures brise-vent occultant en bambous, branches et PVC,
- Les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Les clôtures étant soumises à déclaration préalable, il est conseillé que le dossier de permis de construire comporte le projet de clôture.

Les portails seront peints de couleur uniforme (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Le PVC est proscrit.

11.2.g. Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et des propriétés riveraines et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé que les paraboles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

11.3. Règles particulières pour les constructions et les clôtures situées sur les rues définies sur le document graphique par le liseré mauve et visibles depuis cette même rue :

La volumétrie traditionnelle doit être respectée.

Toute autorisation d'utilisation du sol ou de construire 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

11.3.a. Les murs de façade et pignons :

Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois, etc...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature.

Les modénatures telles que les corniches ou les encadrements de fenêtre, doivent être préservées.

Les enduits doivent être de couleur et d'aspect s'apparentant à celui des matériaux traditionnels du pays. Au niveau de la couleur, il convient de s'inspirer de celle des vieux enduits locaux réalisés avec des sables visibles à Richebourg et qui constituaient les enduits traditionnels (ocre jaune et ocre rouge) (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU).

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.3.b. Ouvertures :

Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

En cas de division, cette règle devra être respectée.

Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres, seront conservées sur les bâtiments existants, sauf impératifs fonctionnels ou de sécurité.

La création d'ouvertures en façade n'est possible que lorsqu'il y a rétablissement d'une proportion traditionnelle pouvant être justifiée sur la base d'exemple de maisons anciennes locales. Dans le cas de condamnation d'ouvertures en façade, l'encadrement de l'ouverture devra être conservé.

Sur les bâtiments, la proportion dominante des ouvertures sur l'emprise publique devra être plus haute que large sauf dans le cas d'une exposition à dominante nord ou nord-est. Dans ce cas ces ouvertures ne devront pas dépasser 60 centimètres de hauteur et 1 mètre de largeur.

Pour les fenêtres implantées en limite avec l'emprise publique, les appuis se référeront, pour leur section, aux appuis traditionnels avec saillie réduite et hauteur de 11 cm environ.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie des bâtiments.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, seront peints de couleur uniforme par destination (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Les volets en PVC sont proscrits. Les volets roulants seront intégrés à la maçonnerie et les coffres apparents sont proscrits.

Les garde-corps de fenêtre, en fer forgé ou en fonte, seront maintenus ou rétablis. Le barreaudage doit être simple et situé de préférence à l'intérieur de la baie. Les barreaudages bombés sont proscrits.

Ne jamais créer ou laisser apparents les linteaux en bois au-dessus des portes et fenêtres. Au besoin, ils doivent être peints dans les couleurs de l'enduit de façade.

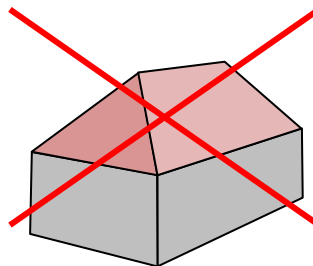
Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.3.c. Toitures :

Les toitures des nouvelles constructions et annexes devront être composées de deux versants d'une pente comprise entre 40 et 50 degrés et/ou de toitures terrasses.

Dans le cas de toitures terrasses le bâtiment devra comporter plusieurs niveaux de toiture (l'écart entre les deux niveaux de toiture devra être d'au moins 1,50m) et au moins 20% de la toiture devra être végétalisée.

En cas d'extension d'une construction existante comportant une toiture à deux versants, l'extension en toiture terrasse pourra comporter un seul niveau à condition qu'elle ne dépasse pas 40% de l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est accolée.



Les toitures débordantes en pignon de plus de 10 centimètres sont interdites.

Pour les extensions, les vérandas (définition : toiture et parois de verre, éventuellement sur muret bahut), une pente de toiture égale ou inférieure à 45° est admise. Les toitures pourront être composées d'un versant accolé au bâtiment principal ou à un mur limitrophe.

Les matériaux autorisés sont :

- Les tuiles plates en terre cuite petit moule 60/80 au m²,
- Le zinc à joints debout teinte « pré-patinée ».

Les tuiles seront de teinte claire se rapprochant des teintes des tuiles de Richebourg, en mélange de cuisson.

Le bac-acier est interdit.

Les tuiles de rive en pignon sont interdites.

Les gouttières et descentes devront être en zinc ou d'aspect similaire. Le PVC est interdit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 15 m² et aux vérandas.

Les bâtiments existants pourront déroger à la règle afin de conserver l'harmonie architecturale de la construction.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la couverture. Dans le cas des toitures terrasses ils ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

Les paraboles de réception et antennes diverses devront être implantées de manière à être non-visibles depuis l'espace public.

11.3.d. Ouvertures en toiture :

La création d'ouverture en toiture est autorisée uniquement pour la création de lucarnes dont les proportions doivent être inspirées de lucarnes anciennes existantes dans la commune. Elles doivent être rampantes, jacobines ou capucines.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis

Les fenêtres tabatières (type fenêtre de toit) doivent être encastrées et sont interdites sur les toitures sur rue.

11.3.e. Souches de cheminés :

Les souches seront en briques pleines apparentes ou enduites comme les façades.

11.3.f. Clôtures :

La boîte aux lettres devra être aux normes en vigueur et s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les coffrets EDF - GDF devront être aux normes en vigueur et, dans la mesure du possible, être encastrés en limite de propriété.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les types de clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins ou ajourés, en pierre, en brique, en bois (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement

de tonalité identique à la façade de la construction principale. Ces murs de clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourront être édifiés dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas de murs en pierres existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques. Ils doivent être entretenus dans le respect de leur construction initiale : utilisation de sable et chaux aérienne en enduit.

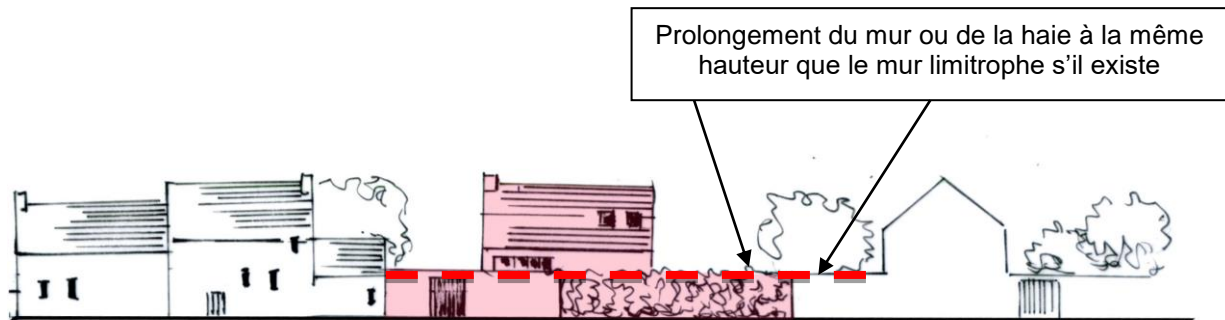
- Les murs bahuts de 0,60m surmontés d'un autre élément complétant le dispositif tel que : lisses de forme très simple, barreaudage vertical, grillage plastifié vert doublés de préférence d'une haie vive. Le tout devra avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourra être édifié dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas de murs en pierre existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques.

- Les haies végétales vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Ces haies devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourront être plantées dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous). Les haies en façades sur rue constituées de résineux sont interdites.

- Soit une combinaison des trois.

Exemple 1 :



En cas de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures à palanques,
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires,
- Les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- Les clôtures brise-vent occultant en bambous, branches et PVC,
- Les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Les clôtures étant soumises à déclaration préalable, il est conseillé que le dossier de permis de construire comporte le projet de clôture.

Les portails seront peints de couleur uniforme (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Le PVC est proscrit.

11.3.g. Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et des propriétés riveraines et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé que les paraboles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Pour les habitations, une place par tranche de 70m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement.
En cas de division, cette règle devra être respectée.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement nécessaires à leur bonne marche.

Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent également être prévues.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement est de 25m² par place.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière dans la zone doit rester en espace vert hors aires de stationnement.

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UA 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone Ums

Ums-a : Cette zone correspond aux maisons de Lyliane et à la Fondation Mallet (en dehors du secteur Ums-c).

Ums-c : Cette zone correspond au château et à ses dépendances.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article Ums-1 Occupations et utilisations du sol interdites (Ums-a, Ums-c)

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Article Ums-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans la zone Ums-a, sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention ou de réserve incendie.

Les constructions et installations nécessaires à des services publics et équipements d'intérêt collectif. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.

Les constructions à condition d'être liées à une activité du domaine de la santé.

2.2. Dans le secteur Ums-c, sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention ou de réserve incendie.

Les constructions et installations nécessaires à des services publics et équipements d'intérêt collectif. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.

La rénovation des bâtiments existants sans modification des aspects extérieurs.

Le changement de destination des bâtiments existants en logements ou bureaux.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article Ums-3 Accès et voirie (Ums-a, Ums-c)

3.1. Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. Le débouché sur la voirie publique mesurera au minimum 4m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Par mesure de sécurité, l'implantation des portails est préconisée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et, sauf en cas d'impossibilité technique, avec des pans coupés à 45°.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc...) avec un minimum de 6 mètres. Toutes les voiries en impasse doivent prévoir une aire de retournement.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article Ums-4 Desserte par les réseaux (Ums-a, Ums-c)

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Les cuves devront être enterrées ou non visibles depuis l'espace public et les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

4.4. Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article Ums-5 Caractéristiques des terrains constructibles (Ums-a, Ums-c)

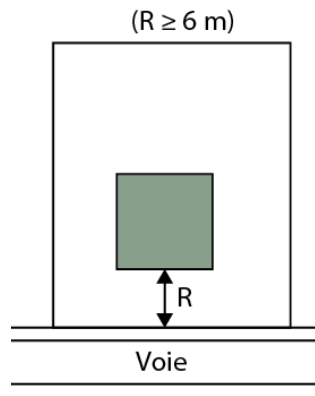
Non réglementé.

Article Ums-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Ums-a, Ums-c)

6.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.



6.2. Cas particuliers :

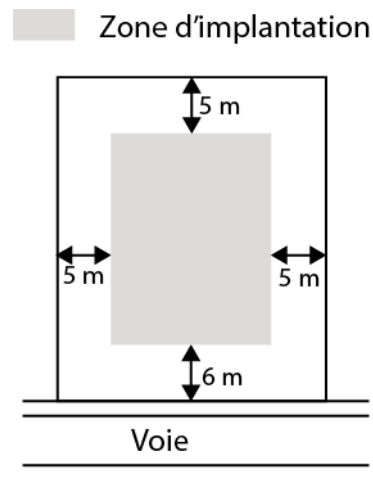
Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

Article Ums-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Ums-a, Ums-c)

7.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 5m.
En cas de division, cette règle devra être respectée.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

7.2. Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

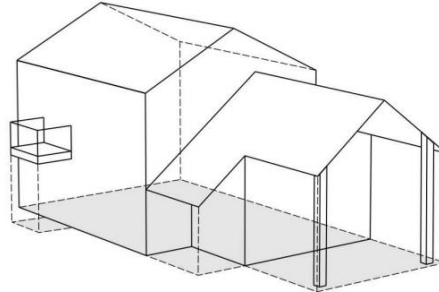
Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

Article Ums-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Ums-a, Ums-c)

Non règlementé

Article Ums-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.



9.1. Dans le secteur Ums-a :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de l'unité foncière dans la zone.

9.2. Dans le secteur Ums-c :

Non réglementé

Article Ums-10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans le secteur Ums-a :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

La hauteur des annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher ne doit pas excéder 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

10.2. Dans le secteur Ums-c :

Non réglementé

Article Ums-11 Aspect extérieur

Toute autorisation d'utilisation du sol ou de construire 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

11.1. Éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés (pièce 4-b). Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

11.2. Dans le secteur Ums-a :

11.2.a. Les murs de façade et pignons :

Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois, etc...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature et le PVC.

Les enduits doivent être de couleur et d'aspect s'apparentant à celui des matériaux traditionnels du pays. Au niveau de la couleur, il convient de s'inspirer de celle des vieux enduits locaux réalisés avec des sables visibles à Richebourg et qui constituaient les enduits traditionnels (ocre jaune et ocre rouge) (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU).

11.2.b. Ouvertures :

Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

En cas de division, cette règle devra être respectée.

Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres, seront conservées sur les bâtiments existants, sauf impératifs fonctionnels ou de sécurité.

Les percements éventuels de baies sur emprise publique, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade, le rythme et les proportions des ouvertures préexistantes.

Pour les fenêtres implantées en limite avec l'emprise publique, les appuis se référeront, pour leur section, aux appuis traditionnels avec saillie réduite et hauteur de 11 cm environ.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie des bâtiments.

11.2.c. Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'au moins 20% de la toiture soit végétalisée.

Les matériaux autorisés sont :

- Les tuiles plates en terre cuite petit moule 60/80 au m²,
- Le bac-acier ou le zinc, à joints debout teinte « pré-patiné » pour les deux.

Les tuiles seront de teinte claire se rapprochant des teintes des tuiles de Richebourg, en mélange de cuisson.

Les bâtiments existants pourront déroger à la règle afin de conserver l'harmonie architecturale de la construction.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la couverture. Dans le cas des toitures terrasses ils ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

Les paraboles de réception et antennes diverses devront être implantées de manière à être non-visibles depuis l'espace public.

11.2.d. Clôtures :

La boîte aux lettres devra être aux normes en vigueur et s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les coffrets EDF - GDF devront être aux normes en vigueur et, dans la mesure du possible, être encastrés en limite de propriété.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En dehors des murs pleins protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, les types de clôtures autorisées sont les haies végétales vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Ces haies devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue). Les haies en façades sur rue constituées de résineux sont interdites.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures à palanques,
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires,
- Les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- Les clôtures brise-vent occultant en bambous, branches et PVC,
- Les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Les clôtures étant soumises à déclaration préalable, il est conseillé que le dossier de permis de construire comporte le projet de clôture.

Les portails seront peints de couleur uniforme (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Le PVC est proscrit.

11.3. Dans la zone Ums-c :

L'aspect extérieur des constructions devra être conservé. La création de nouvelles ouvertures est interdite.

Article Ums-12 Stationnement

12.1. Dans la zone Ums-a :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent également être prévues.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

12.2. Dans la zone Ums-c :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent également être prévues.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article Ums-13 Espaces libres et plantations (Ums-a, Ums-c)

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière dans la zone doit rester en espace vert hors aires de stationnement.

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ums-14 Coefficient d'occupation des sols (Ums-a, Ums-c)

Non réglementé.

Article Ums-15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales (Ums-a, Ums-c)

Non réglementé.

Article Ums-16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (Ums-a, Ums-c)

Non réglementé.

Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UX

Cette zone correspond aux secteurs réservés aux activités économiques en dehors du bourg.

Il est rappelé que les projets devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Article UX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les extensions des constructions existantes.

Le changement de destination en hébergement hôtelier, artisanat, commerce et entrepôt des bâtiments existants à condition d'être compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation des établissements autorisés et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention ou de mares, ou de réserve incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 Accès et voirie

3.1. Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. Le débouché sur la voirie publique mesurera au minimum 4m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Par mesure de sécurité, l'implantation des portails est préconisée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et, sauf en cas d'impossibilité technique, avec des pans coupés à 45°.

Un seul accès est autorisé sur le chemin le Four à Chaux.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc. avec un minimum de 6 mètres. Toutes les voiries en impasse doivent prévoir une aire de retournement.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UX 4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Les cuves devront être enterrées ou non visibles depuis l'espace public et les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

4.4. Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

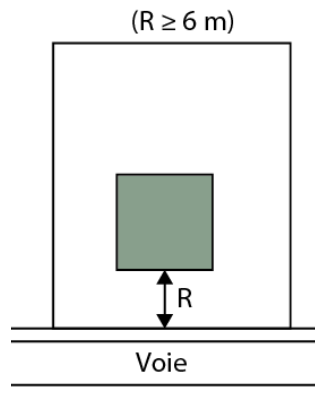
Article UX 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

6.2. Cas particuliers :

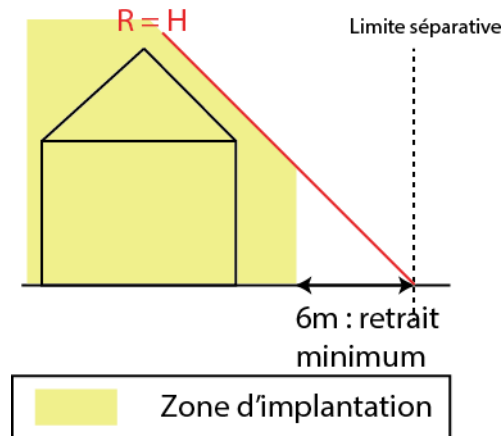
Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal (R) au moins égal à la hauteur du bâtiment mesuré en tout point (H) sans pouvoir être inférieur à 6m.

En cas de division, cette règle devra être respectée.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

7.2. Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

Article UX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

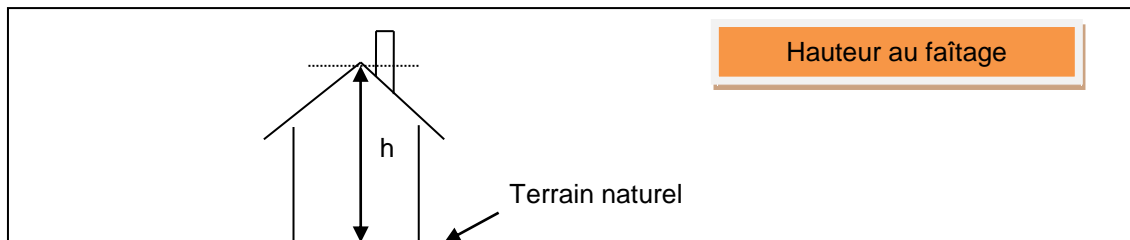
Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres des habitations autres que celle sur laquelle elle est implantée.

Article UX 9 Emprise au sol

Non réglementé

Article UX 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des extensions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article UX 11 Aspect extérieur

Toute autorisation d'utilisation du sol ou de construire 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

11.1. Espaces bâtis protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Se référer à la liste des éléments repérés (pièce 4-b). Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

11.2. Les murs de façade et pignons :

Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois, etc...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature et le PVC.

Les enduits doivent être de couleur et d'aspect s'apparentant à celui des matériaux traditionnels du pays. Au niveau de la couleur, il convient de s'inspirer de celle des vieux enduits locaux réalisés avec des sables visibles à Richebourg et qui constituaient les enduits traditionnels (ocre jaune et ocre rouge) (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU).

11.3. Toiture :

Les extensions devront avoir une pente comprise entre 25 et 45 degrés ou équivalente à celle du bâtiment existant.

Les matériaux autorisés sont :

- Les tuiles plates en terre cuite petit moule 60/80 au m²,
- Le bac-acier ou le zinc, à joints debout teinte « pré-patiné » pour les deux.

Les tuiles seront de teinte claire se rapprochant des teintes des tuiles de Richebourg, en mélange de cuisson.

Les toitures pourront être végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la couverture.

Les paraboles de réception et antennes diverses devront être implantées de manière à être non-visibles depuis l'espace public.

11.4. Clôtures :

La boîte aux lettres devra être aux normes en vigueur et s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les coffrets EDF - GDF devront être aux normes en vigueur et, dans la mesure du possible, être encastrés en limite de propriété.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'ensemble de la clôture route de Houdan devra être restaurée et conservée.

Les autres clôtures devront être composées de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage de couleur verte.

Les clôtures étant soumises à déclaration préalable, il est conseillé que le dossier de permis de construire comporte le projet de clôture.

11.5. Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et des propriétés riveraines et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé que les paraboles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Article UX 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement nécessaires à leur bonne marche. Ils doivent comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UX 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UX 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UX 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UX 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone UE

Cette zone correspond aux secteurs réservés aux équipements et installations publics en dehors du bourg.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de mares ou de réserve incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Accès et voirie

Non réglementé

Article UE 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Les cuves devront être enterrées ou non visibles depuis l'espace public et les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UE 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

Article UE 11 Aspect extérieur

Non règlementé

Article UE 12 Stationnement

Non réglementé

Article UE 13 Espaces libres et plantations

Dans la mesure du possible, les zones non bâties seront aménagées en espaces verts et composées de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UE 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

Chapitre V. Dispositions applicables à la zone N

N : Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Nj : Cette zone correspond aux arrières de certains jardins avec pour objectif de créer un espace tampon entre la zone Agricole et la zone Urbaine.

Nh : Ce secteur correspond à des secteurs urbanisés de la commune en dehors du bourg.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites (N, Nj et Nh)

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans la zone Naturelle (N) sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine ou de réserve incendie.

Sur les secteurs où une zone humide de classe 2 est identifiée, une étude de sol sera préalable à toute urbanisation afin de déterminer l'existence ou non de zones humides.

2.2. Dans le secteur Naturel de jardin (Nj) sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine ou de réserve incendie.
- Les abris de jardin de moins de 20 m².
- Les piscines.

2.3. Dans la zone Naturelle habitée (Nh) sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine ou de réserve incendie. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes limitées à 30m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes limitées à 30m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination en hébergement hôtelier, artisanat, commerce et bureaux des bâtiments existants.
- Les piscines.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie (N, Nj et Nh)

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Le débouché sur la voirie publique mesurera au minimum 4m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Par mesure de sécurité, l'implantation des portails est préconisée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et, sauf en cas d'impossibilité technique, avec des pans coupés à 45°.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc... avec un minimum de 6 mètres. Toutes les voiries en impasse doivent prévoir une aire de retournement.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article N 4 Desserte par les réseaux (N, Nj et Nh)

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Les cuves devront être enterrées ou non visibles depuis l'espace public et les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

4.5. Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles (N, Nj et Nh)

Non réglementé.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

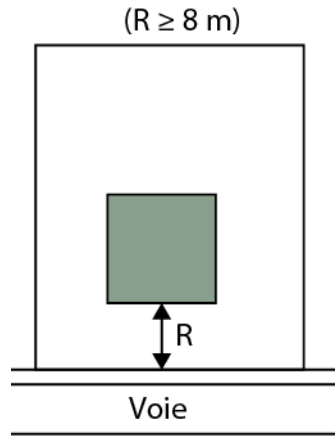
6.1. Dans la zone N et le secteur Nj :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter avec un retrait minimal de 1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

6.2. Dans la zone Nh :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 8m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter avec un retrait minimal de 1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

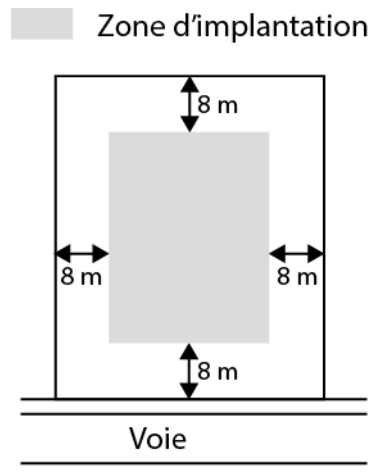
7.1. Dans la zone N et le secteur Nj :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

7.2. Dans le secteur Nh :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 8m. En cas de division, cette règle devra être respectée.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d'1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (N, Nj et Nh)

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres des habitations autres que celle sur laquelle elle est implantée.

Article N 9 Emprise au sol (N, Nj et Nh)

Non règlementé

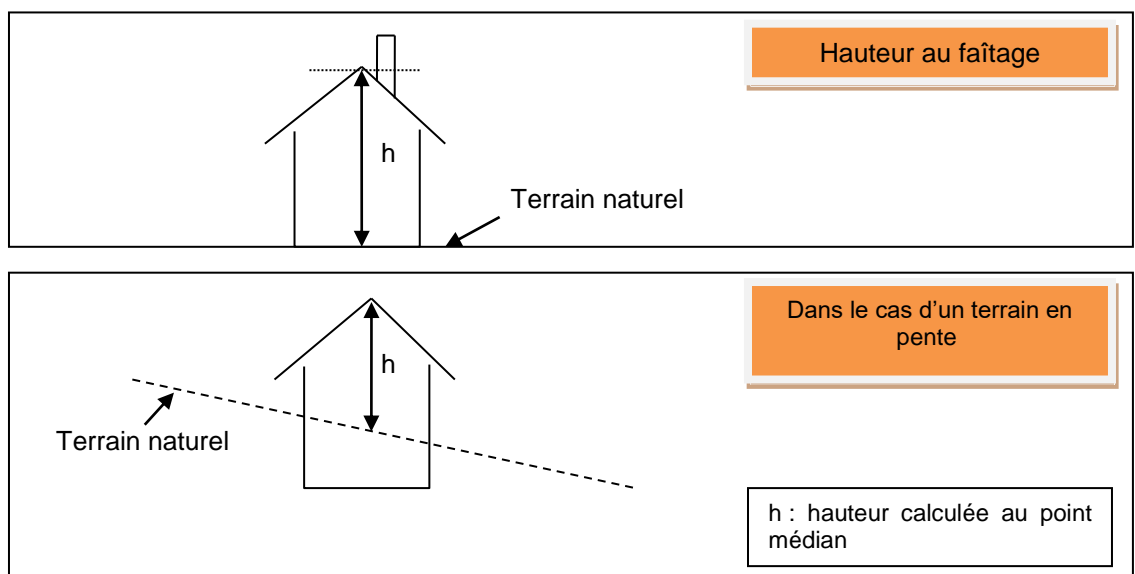
Article N 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans la zone N et le secteur Nj :

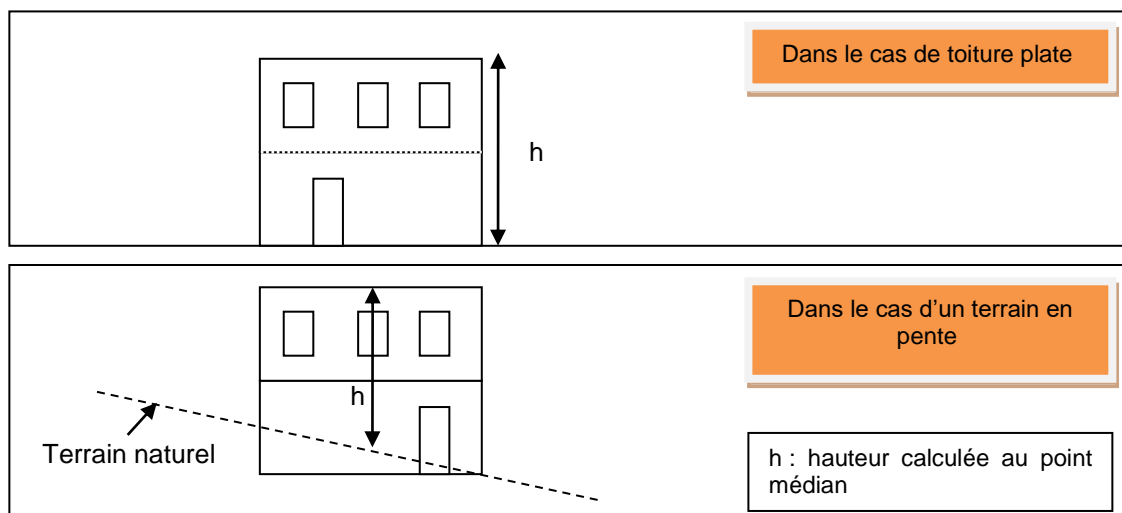
Non règlementé

10.2. Dans le secteur Nh :

La hauteur totale des annexes et extensions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.



Dans le cas de toitures plates, cette hauteur ne devra pas dépasser 4 m à l'acrotère.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article N 11 Aspect extérieur

Toute autorisation d'utilisation du sol ou de construire 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

11.1. Espaces paysagers protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

11.2. Dans la zone N et le secteur Nj :

Les clôtures étant soumises à déclaration préalable, il est conseillé que le dossier de permis de construire comporte le projet de clôture.

11.2.a. Dispositions générales :

Les seules clôtures autorisées sont les haies vives composées d'essences locales doublées ou non de grillages à maille large.

L'emploi des résineux n'est pas autorisé.

11.2.b. Règles particulières pour les parties de murs édifiées à l'alignement de la rue définies sur le document graphique par un liseré mauve et visibles depuis cette même rue :

Dans le cas de murs en pierre existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques. Ils doivent être entretenus dans le respect de leur construction initiale : utilisation de sable et chaux aérienne en enduit.

11.3. Dans le secteur Nh :

11.3.a. Les murs de façade et pignons :

Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois, etc...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature.

Les enduits doivent être de couleur et d'aspect s'apparentant à celui des matériaux traditionnels du pays. Au niveau de la couleur, il convient de s'inspirer de celle des vieux enduits locaux réalisés avec des sables visibles à Richebourg et qui constituaient les enduits traditionnels (ocre jaune et ocre rouge) (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU).

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.3.b. Ouvertures :

Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

En cas de division, cette règle devra être respectée.

Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres, seront conservées sur les bâtiments existants, sauf impératifs fonctionnels ou de sécurité.

Les percements éventuels de baies sur emprise publique, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade, le rythme et les proportions des ouvertures préexistantes.

Pour les fenêtres implantées en limite avec l'emprise publique, les appuis se référeront, pour leur section, aux appuis traditionnels avec saillie réduite et hauteur de 11 cm environ.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie des bâtiments.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, seront peints de couleur uniforme par destination (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Les volets en PVC sont proscrits. Les volets roulants seront intégrés à la maçonnerie et les coffres apparents sont proscrits.

Les garde-corps de fenêtre, en fer forgé ou en fonte, seront maintenus ou rétablis. Le barreaudage doit être simple et situé de préférence à l'intérieur de la baie. Les barreaudages bombés sont proscrits.

Ne jamais créer ou laisser apparents les linteaux en bois au-dessus des portes et fenêtres. Au besoin, ils doivent être peints dans les couleurs de l'enduit de façade.

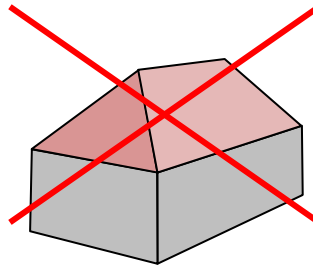
Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.3.c. Toitures :

Les toitures des annexes devront être composées de deux versants d'une pente comprise entre 40 et 50 degrés et/ou de toitures terrasses.

Dans le cas de toitures terrasses le bâtiment devra comporter plusieurs niveaux de toiture (l'écart entre les deux niveaux de toiture devra être d'au moins 1,50m) et au moins 20% de la toiture devra être végétalisée.

En cas d'extension d'une construction existante comportant une toiture à deux versants, l'extension en toiture terrasse pourra comporter un seul niveau à condition qu'elle ne dépasse pas 40% de l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est accolée.



Les toitures débordantes en pignon de plus de 10 centimètres sont interdites.

Pour les extensions, les vérandas (définition : toiture et parois de verre, éventuellement sur muret bahut), une pente de toiture égale ou inférieure à 45° est admise. Les toitures pourront être composées d'un versant accolé au bâtiment principal ou à un mur limitrophe.

Les matériaux autorisés sont :

- Les tuiles plates en terre cuite petit moule 60/80 au m²,
- Le bac-acier ou le zinc, à joints debout teinte « pré-patiné » pour les deux.

Les tuiles seront de teinte claire se rapprochant des teintes des tuiles de Richebourg, en mélange de cuisson.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 15 m² et aux vérandas.

Les bâtiments existants pourront déroger à la règle afin de conserver l'harmonie architecturale de la construction.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la couverture. Dans le cas des toitures terrasses ils ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

Les paraboles de réception et antennes diverses devront être implantées de manière à être non-visibles depuis l'espace public.

11.3.d. Ouvertures en toiture :

La création d'ouverture en toiture est autorisée uniquement pour la création de lucarnes dont les proportions doivent être inspirées de lucarnes anciennes existantes dans la commune. Elles doivent être rampantes, jacobines ou capucines.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



~~lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis~~

Les fenêtres tabatières (type fenêtre de toit) doivent être encastrées et sont interdites sur les toitures sur rue.

11.3.e. Souches de cheminés :

Les souches seront en briques pleines apparentes ou enduites comme les façades.

11.3.d. Clôtures :

Les types de clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins ou ajourés, en pierre, en brique, en bois (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale. Ces murs de clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourront être édifiés dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas de murs en pierres existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques. Ils doivent être entretenus dans le respect de leur construction initiale : utilisation de sable et chaux aérienne en enduit.

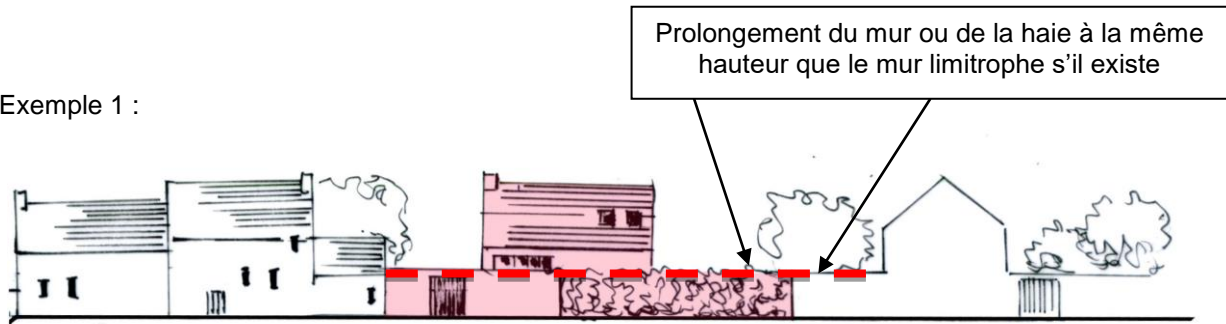
- Les murs bahuts de 0,60m surmontés d'un autre élément complétant le dispositif tel que : lisses de forme très simple, barreaudage vertical, grillage plastifié vert doublés de préférence d'une haie vive. Le tout devra avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourra être édifié dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas de murs en pierre existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques.

- Les haies végétales vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Ces haies devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourront être plantées dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous). Les haies en façades sur rue constituées de résineux sont interdites.

- Soit une combinaison des trois.

Exemple 1 :



En cas de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures à palanques,
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires,
- Les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- Les clôtures brise-vent occultant en bambous, branches et PVC,
- Les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Les clôtures étant soumises à déclaration préalable, il est conseillé que le dossier de permis de construire comporte le projet de clôture.

Les portails seront peints de couleur uniforme (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Le PVC est proscrit.

11.3.e. Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et des propriétés riveraines et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé que les paraboles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Article N 12 Stationnement

12.1. Dans la zone N et le secteur Nj :

Les aires de stationnement sont interdites.

12.2. Dans le secteur Nh :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou des activités doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Pour les habitations, une place par tranche de 70m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

En cas de division, cette règle devra être respectée.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement est de 25m² par place.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article N 13 Espaces libres et plantations (N, Nj et Nh)

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols (N, Nj et Nh)

Non réglementé.

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales (N, Nj et Nh)

Non réglementé.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (N, Nj et Nh)

Non réglementé.

Chapitre VI. Dispositions applicables à la zone A

A : Cette zone a objectif de préserver au maximum les terres agricoles de la commune, ainsi que les sièges d'exploitation des agriculteurs.

Ah : Ce secteur correspond à des secteurs urbanisés de la commune en dehors du bourg.

Ai : Cette zone a pour objectif de geler toute urbanisation dans un secteur.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites (A, Ah et Ai)

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans la zone A stricte sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
 - Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).
 - L'aménagement, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de piscine, de mares ou de réserve incendie.

- Dans les cônes de vue identifiés sur le document graphique : seules sont autorisées que les constructions légères et amovibles d'une hauteur maximum de 5m.

Sur les secteurs où une zone humide de classe 2 est identifiée, une étude de sol sera préalable à toute urbanisation afin de déterminer l'existence ou non de zones humides.

2.2. Dans le secteur Ah sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les extensions des constructions existantes limitées à 30m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes limitées à 30m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination en hébergement hôtelier, artisanat, commerce et bureaux des bâtiments existants.
- Les piscines.

2.3. Dans la zone Agricole inconstructible (Ai), sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les abris en bois pour animaux.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie (A, Ah et Ai)

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. Le débouché sur la voirie publique mesurera au minimum 4m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Par mesure de sécurité, l'implantation des portails est préconisée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et, sauf en cas d'impossibilité technique, avec des pans coupés à 45°.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc... avec un minimum de 6 mètres. Toutes les voiries en impasse doivent prévoir une aire de retournement.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article A 4 Desserte par les réseaux (A, Ah et Ai)

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Les cuves devront être enterrées ou non visibles depuis l'espace public et les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

4.5. Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

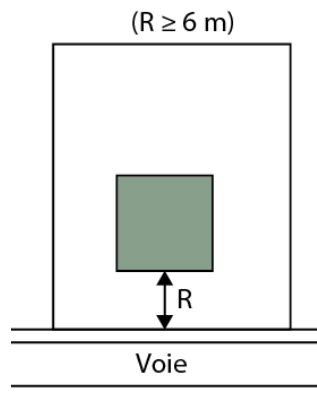
Article A 5 Caractéristiques des terrains constructibles (A, Ah et Ai)

Non réglementé.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dans la zone A stricte :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 6m.



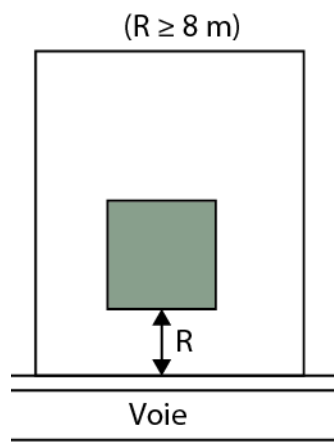
Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

6.2. Dans le secteur Ah :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 8m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

6.3. Dans la zone Ai :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

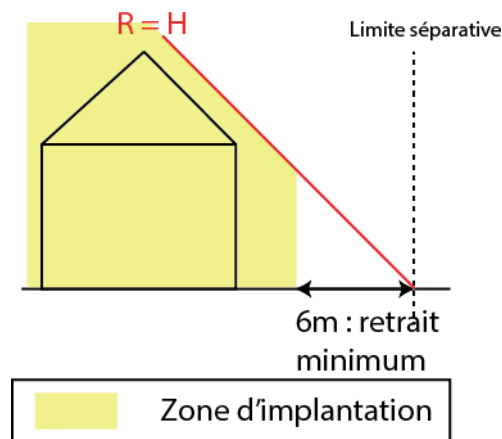
Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans la zone A stricte :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal (R) au moins égal à la hauteur du bâtiment mesuré en tout point (H) sans pouvoir être inférieur à 6m.

En cas de division, cette règle devra être respectée.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

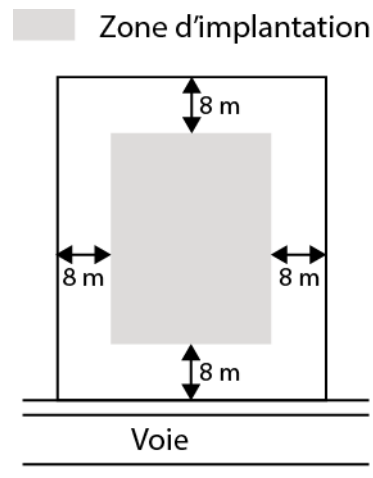
Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

7.2. Dans le secteur Ah :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 8m.
En cas de division, cette règle devra être respectée.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

7.3. Dans la zone Ai :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dans la zone A :

Les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent. Dans le cas d'un bâti existant, les constructions nouvelles devront s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté des autres bâtiments.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres des habitations autres que celle sur laquelle elle est implantée.

8.2. Dans le secteur Ah :

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres des habitations autres que celle sur laquelle elle est implantée.

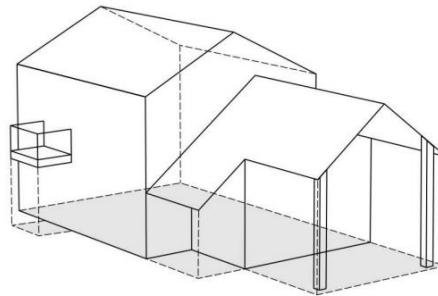
Les annexes des constructions existantes doivent être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal.

8.3. Dans la zone Ai :

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres des habitations autres que celle sur laquelle elle est implantée.

Article A 9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.



9.1. Dans la zone A :

Non réglementé.

9.2. Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière dans la zone.

9.3. Dans la zone Ai :

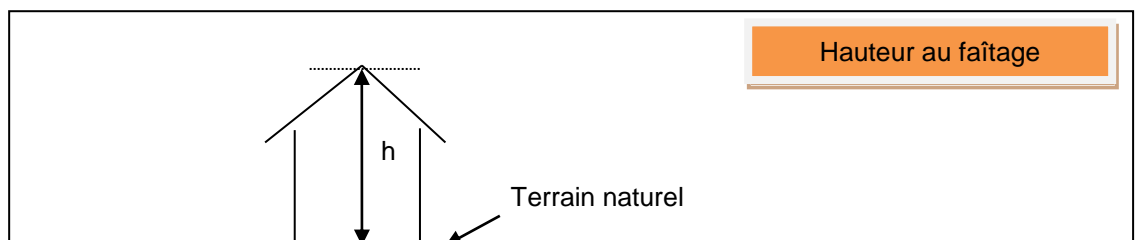
Non réglementé.

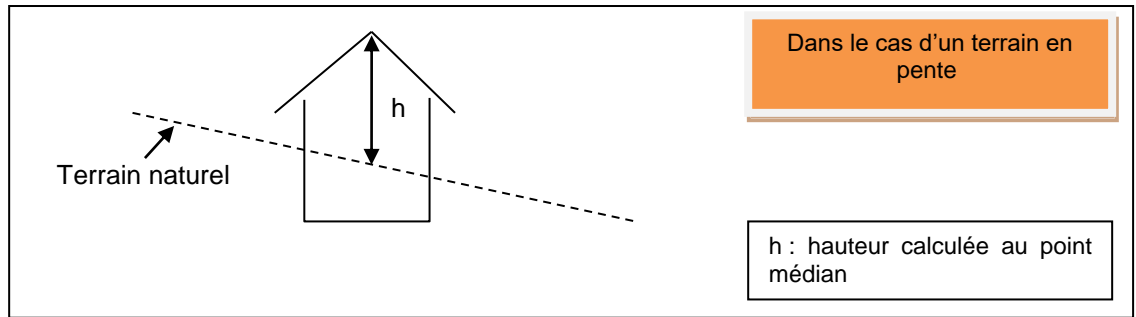
Article A 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans la zone A :

10.1.a. Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure inclus.

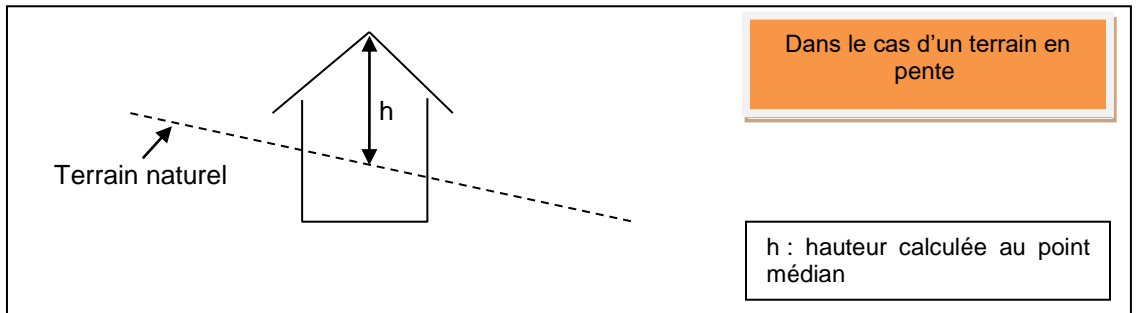
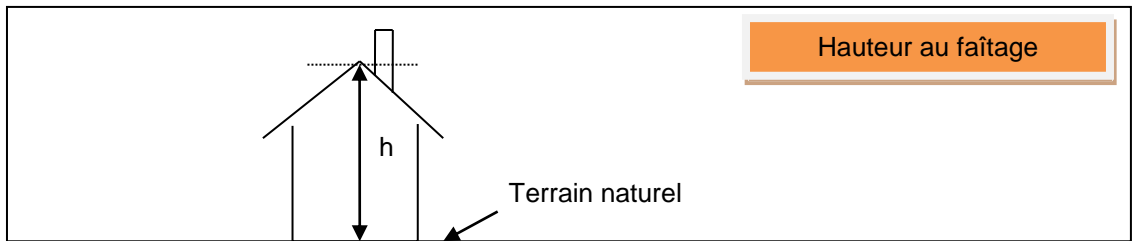




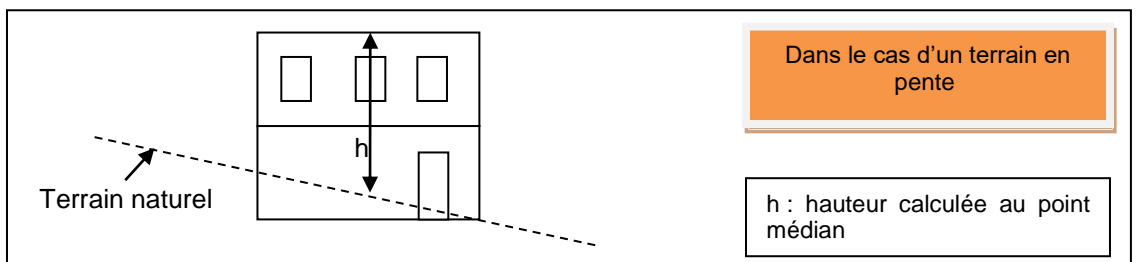
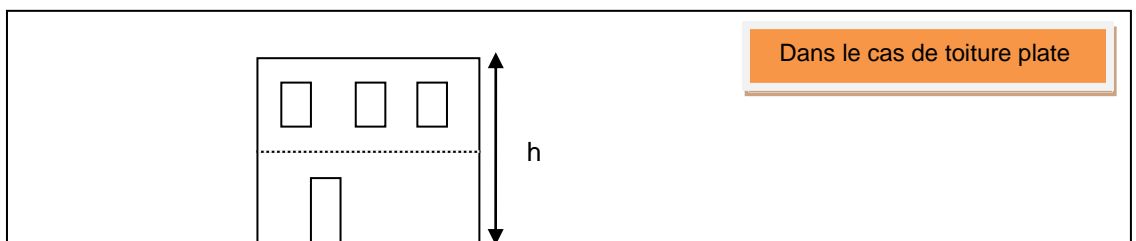
Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

10.1.b. Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.



Dans le cas de toitures plates, cette hauteur ne devra pas dépasser 7 m à l'acrotère.



La hauteur des annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher ne doit pas excéder 4 mètres.

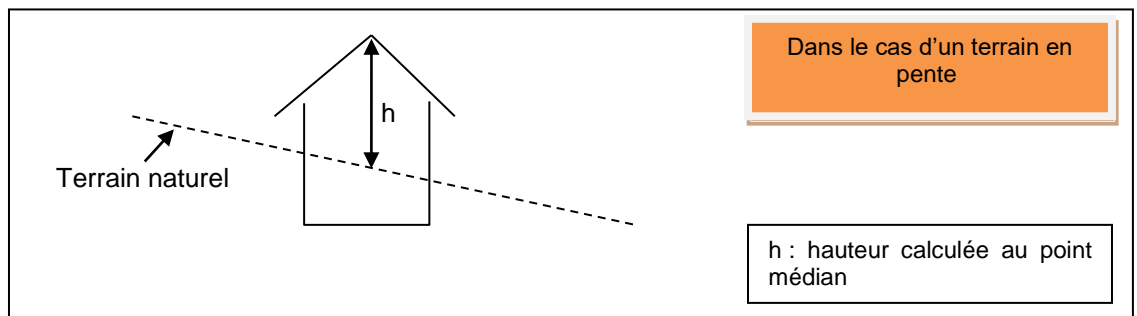
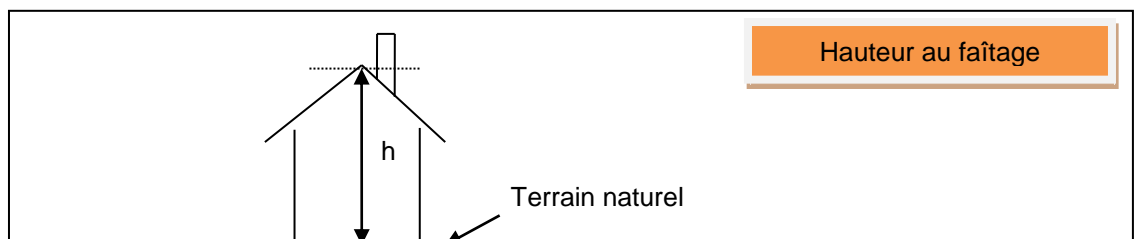
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

10.1.c. Dans les cônes de vue identifiés sur le document graphique :

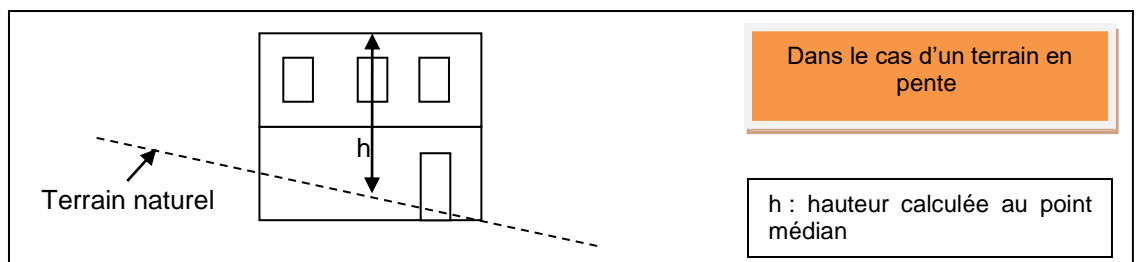
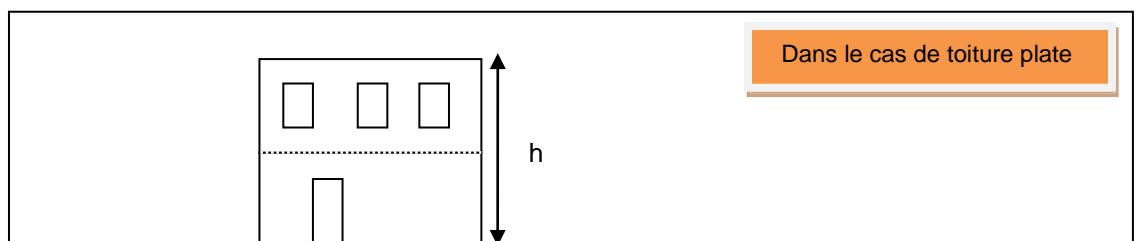
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure inclus.

10.2. Dans le secteur Ah :

La hauteur totale des annexes et extensions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.



Dans le cas de toitures plates, cette hauteur ne devra pas dépasser 4 m à l'acrotère.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

10.3. Dans la zone Ai :

Non réglementé.

Article A 11 Aspect extérieur

Toute autorisation d'utilisation du sol ou de construire 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

11.1. Dans la zone A :

11.1.a Bâtiments agricoles :

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres, etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou métallique ou similaire d'aspect sur leur face extérieure.

Le bardage bois est conseillé aux bâtiments à usage agricole. En cas de bardage métallique, se référer aux teintes du nuancier joint au présent règlement. Les teintes claires sont interdites.

Les toitures métalliques sont également autorisées.

11.1.b. Les murs de façade et pignons des constructions à usage d'habitation :

Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois, etc...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature.

Les enduits doivent être de couleur et d'aspect s'apparentant à celui des matériaux traditionnels du pays. Au niveau de la couleur, il convient de s'inspirer de celle des vieux enduits locaux réalisés avec des sables visibles à Richebourg et qui constituaient les enduits traditionnels (ocre jaune et ocre rouge) (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU).

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.1.c. Ouvertures des constructions à usage d'habitation :

Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

En cas de division, cette règle devra être respectée.

Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres, seront conservées sur les bâtiments existants, sauf impératifs fonctionnels ou de sécurité.

Les percements éventuels de baies sur emprise publique, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade, le rythme et les proportions des ouvertures préexistantes.

Pour les fenêtres implantées en limite avec l'emprise publique, les appuis se référeront, pour leur section, aux appuis traditionnels avec saillie réduite et hauteur de 11 cm environ.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie des bâtiments.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, seront peints de couleur uniforme par destination (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Les volets en PVC sont proscrits. Les volets roulants seront intégrés à la maçonnerie et les coffres apparents sont proscrits.

Les garde-corps de fenêtre, en fer forgé ou en fonte, seront maintenus ou rétablis. Le barreaudage doit être simple et situé de préférence à l'intérieur de la baie. Les barreaudages bombés sont proscrits.

Ne jamais créer ou laisser apparents les linteaux en bois au-dessus des portes et fenêtres. Au besoin, ils doivent être peints dans les couleurs de l'enduit de façade.

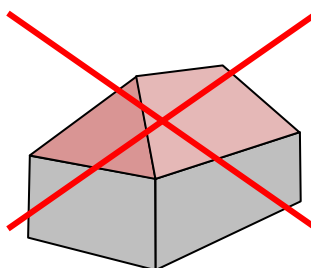
Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.1.d. Toitures des constructions à usage d'habitation :

Les toitures des nouvelles constructions et annexes devront être composées de deux versants d'une pente comprise entre 40 et 50 degrés et/ou de toitures terrasses.

Dans le cas de toitures terrasses le bâtiment devra comporter plusieurs niveaux de toiture (l'écart entre les deux niveaux de toiture devra être d'au moins 1,50m) et au moins 20% de la toiture devra être végétalisée.

En cas d'extension d'une construction existante comportant une toiture à deux versants, l'extension en toiture terrasse pourra comporter un seul niveau à condition qu'elle ne dépasse pas 40% de l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est accolée.



Les toitures débordantes en pignon de plus de 10 centimètres sont interdites.

Pour les extensions, les vérandas (définition : toiture et parois de verre, éventuellement sur muret bahut), une pente de toiture égale ou inférieure à 45° est admise. Les toitures pourront être composées d'un versant accolé au bâtiment principal ou à un mur limitrophe.

Les matériaux autorisés sont :

- Les tuiles plates en terre cuite petit moule 60/80 au m²,
- Le bac-acier ou le zinc, à joints debout teinte « pré-patiné » pour les deux.

Les tuiles seront de teinte claire se rapprochant des teintes des tuiles de Richebourg, en mélange de cuisson.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 15 m² et aux vérandas.

Les bâtiments existants pourront déroger à la règle afin de conserver l'harmonie architecturale de la construction.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la couverture. Dans le cas des toitures terrasses ils ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

Les paraboles de réception et antennes diverses devront être implantées de manière à être non-visibles depuis l'espace public.

11.1.e. Ouvertures en toiture des constructions à usage d'habitation :

La création d'ouverture en toiture est autorisée uniquement pour la création de lucarnes dont les proportions doivent être inspirées de lucarnes anciennes existantes dans la commune. Elles doivent être rampantes, jacobines ou capucines.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis

Les fenêtres tabatières (type fenêtre de toit) doivent être encastrées et sont interdites sur les toitures sur rue.

11.1.e. Souches de cheminés des constructions à usage d'habitation :

Les souches seront en briques pleines apparentes ou enduites comme les façades.

11.1.f. Clôtures :

La boîte aux lettres devra être aux normes en vigueur et s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les coffrets EDF - GDF devront être aux normes en vigueur et, dans la mesure du possible, être encastrés en limite de propriété.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les types de clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins ou ajourés, en pierre, en brique, en bois (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale. Ces murs de clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourront être édifiés dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas de murs en pierre existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques. Ils doivent être entretenus dans le respect de leur construction initiale : utilisation de sable et chaux aérienne en enduit.

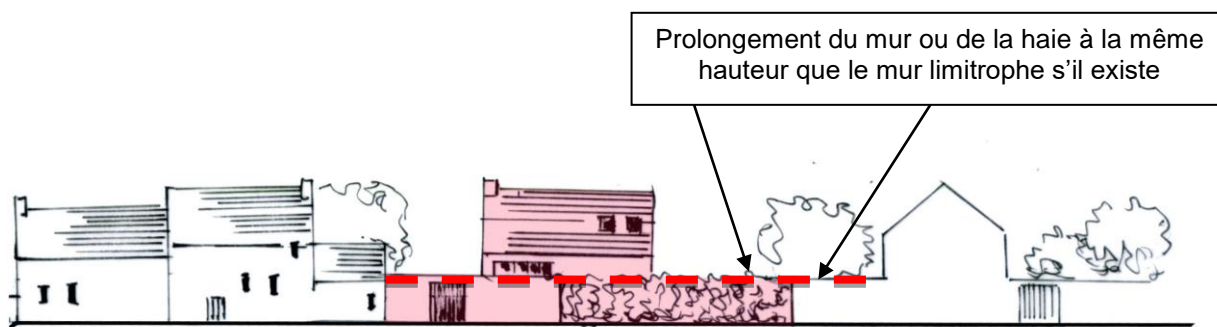
- Les murs bahuts de 0,60m surmontés d'un autre élément complétant le dispositif tel que : lisses de forme très simple, barreaudage vertical, grillage plastifié vert doublés de préférence d'une haie vive. Le tout devra avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourra être édifié dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas de murs en pierre existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques.

- Les haies végétales vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Ces haies devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourront être plantées dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous). Les haies en façades sur rue constituées de résineux sont interdites.

- Soit une combinaison des trois.

Exemple 1 :



En cas de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures à palanques,
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires,

- Les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- Les clôtures brise-vent occultant en bambous, branches et PVC,
- Les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Les clôtures étant soumises à déclaration préalable, il est conseillé que le dossier de permis de construire comporte le projet de clôture.

Les portails seront peints de couleur uniforme (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Le PVC est proscrit.

11.1.g. Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et des propriétés riveraines et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé que les paraboles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

11.2. Dans la zone Ah :

11.2.a. Les murs de façade et pignons :

Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois, etc...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature.

Les enduits doivent être de couleur et d'aspect s'apparentant à celui des matériaux traditionnels du pays. Au niveau de la couleur, il convient de s'inspirer de celle des vieux enduits locaux réalisés avec des sables visibles à Richebourg et qui constituaient les enduits traditionnels (ocre jaune et ocre rouge) (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU).

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.2.b. Ouvertures

Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine.

En cas de division, cette règle devra être respectée.

Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres, seront conservées sur les bâtiments existants, sauf impératifs fonctionnels ou de sécurité.

Les percements éventuels de baies sur emprise publique, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade, le rythme et les proportions des ouvertures préexistantes.

Pour les fenêtres implantées en limite avec l'emprise publique, les appuis se référeront, pour leur section, aux appuis traditionnels avec saillie réduite et hauteur de 11 cm environ.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie des bâtiments.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, seront peints de couleur uniforme par destination (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Les volets en PVC sont proscrits. Les volets roulants seront intégrés à la maçonnerie et les coffres apparents sont proscrits.

Les garde-corps de fenêtre, en fer forgé ou en fonte, seront maintenus ou rétablis. Le barreaudage doit être simple et situé de préférence à l'intérieur de la baie. Les barreaudages bombés sont proscrits.

Ne jamais créer ou laisser apparents les linteaux en bois au-dessus des portes et fenêtres. Au besoin, ils doivent être peints dans les couleurs de l'enduit de façade.

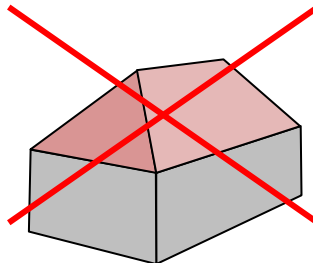
Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.2.c. Toitures :

Les toitures des annexes devront être composées de deux versants d'une pente comprise entre 40 et 50 degrés et/ou de toitures terrasses.

Dans le cas de toitures terrasses le bâtiment devra comporter plusieurs niveaux de toiture (l'écart entre les deux niveaux de toiture devra être d'au moins 1,50m) et au moins 20% de la toiture devra être végétalisée.

En cas d'extension d'une construction existante comportant une toiture à deux versants, l'extension en toiture terrasse pourra comporter un seul niveau à condition qu'elle ne dépasse pas 40% de l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est accolée.



Les toitures débordantes en pignon de plus de 10 centimètres sont interdites.

Pour les extensions, les vérandas (définition : toiture et parois de verre, éventuellement sur muret bahut), une pente de toiture égale ou inférieure à 45° est admise. Les toitures pourront être composées d'un versant accolé au bâtiment principal ou à un mur limitrophe.

Les matériaux autorisés sont :

- Les tuiles plates en terre cuite petit moule 60/80 au m²,
- Le bac-acier ou le zinc, à joints debout teinte « pré-patiné » pour les deux.

Les tuiles seront de teinte claire se rapprochant des teintes des tuiles de Richebourg, en mélange de cuisson.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 15 m² et aux vérandas.

Les bâtiments existants pourront déroger à la règle afin de conserver l'harmonie architecturale de la construction.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la couverture. Dans le cas des toitures terrasses ils ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

Les paraboles de réception et antennes diverses devront être implantées de manière à être non-visibles depuis l'espace public.

11.2.d. Ouvertures en toiture :

La création d'ouverture en toiture est autorisée uniquement pour la création de lucarnes dont les proportions doivent être inspirées de lucarnes anciennes existantes dans la commune. Elles doivent être rampantes, jacobines ou capucines.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



~~lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis~~

Les fenêtres tabatières (type fenêtre de toit) doivent être encastrées et sont interdites sur les toitures sur rue.

11.2.e. Souches de cheminés :

Les souches seront en briques pleines apparentes ou enduites comme les façades.

11.2.f. Clôtures :

La boîte aux lettres devra être aux normes en vigueur et s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les coffrets EDF - GDF devront être aux normes en vigueur et, dans la mesure du possible, être encastrés en limite de propriété.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les types de clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins ou ajourés, en pierre, en brique, en bois (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale. Ces murs de clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourront être édifiés dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas de murs en pierre existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques. Ils doivent être entretenus dans le respect de leur construction initiale : utilisation de sable et chaux aérienne en enduit.

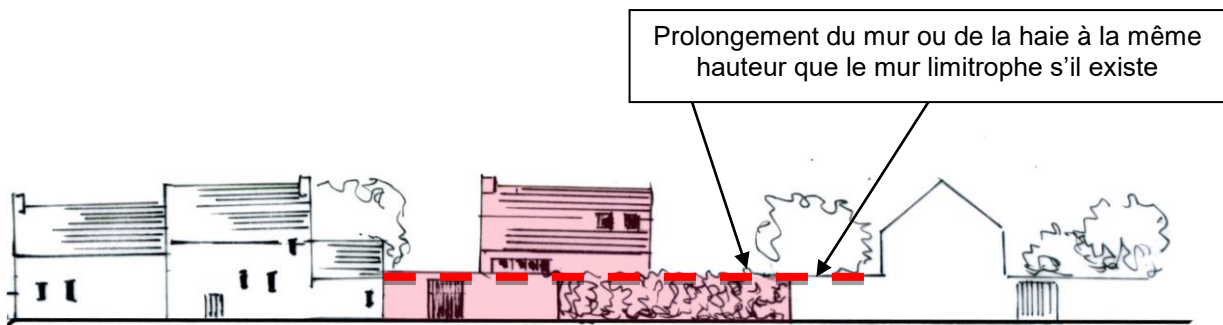
- Les murs bahuts de 0,60m surmontés d'un autre élément complétant le dispositif tel que : lisses de forme très simple, barreaudage vertical, grillage

plastifié vert doublés de préférence d'une haie vive. Le tout devra avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourra être édifié dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas de murs en pierre existants ils devront être conservés et restaurés avec des matériaux identiques.

- Les haies végétales vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Ces haies devront avoir une hauteur maximale de 2m (par rapport au fil d'eau de la voie pour les clôtures sur rue) ou pourront être plantées dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schéma ci-dessous). Les haies en façades sur rue constituées de résineux sont interdites.
- Soit une combinaison des trois.

Exemple 1 :



En cas de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures à palanques,
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires,
- Les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- Les clôtures brise-vent occultant en bambous, branches et PVC,
- Les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Les clôtures étant soumises à déclaration préalable, il est conseillé que le dossier de permis de construire comporte le projet de clôture.

Les portails seront peints de couleur uniforme (se rapporter à la palette de couleur en annexe du PLU). Le PVC est proscrit.

11.2.g. Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et des propriétés riveraines et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé que les paraboles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Article A 12 Stationnement (A, Ah et Ai)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Pour les habitations, une place par tranche de 70m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement.
En cas de division, cette règle devra être respectée.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement est de 25m² par place.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article A 13 Espaces libres et plantations (A, Ah et Ai)

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols (A, Ah et Ai)

Non réglementé.

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales (A, Ah et Ai)

Non réglementé.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (A, Ah et Ai)

Non réglementé.

Les emplacements réservés

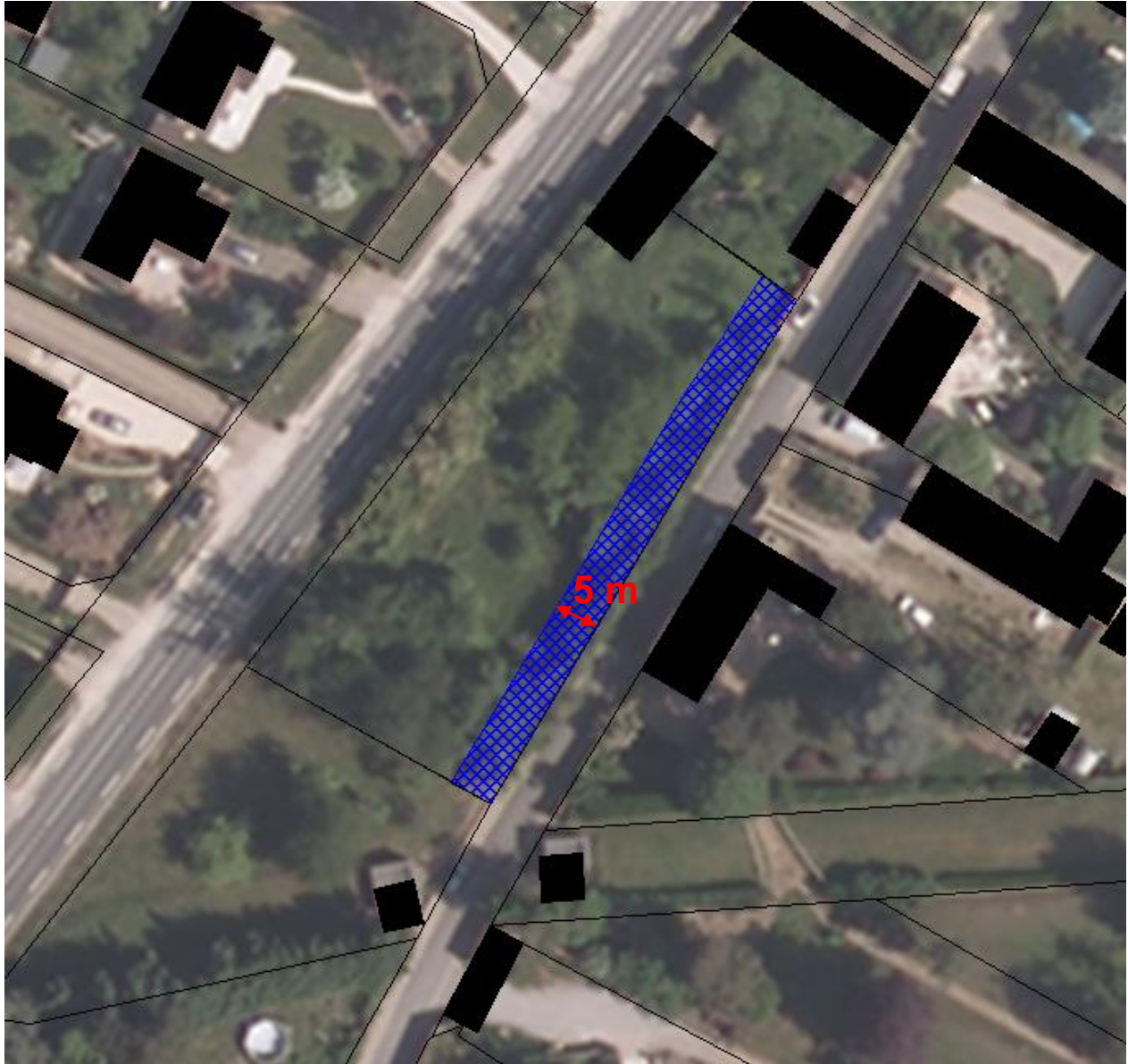
Emplacement réservé n°1

Affectation de l'emplacement réservé : **Création de stationnements**

Bénéficiaire : **Commune**

Section, parcelles - localisation : **H n°35 - rue Saint-Georges**

Superficie approximative (en m²) : **environ 330 m²**



Emplacement réservé n°2

Affectation de l'emplacement réservé : **Acquisition de l'accès au parking du cimetière**

Bénéficiaire : **Commune**

Section, parcelles – localisation : **G n°135 (toute la parcelle) – rue Saint-Georges**

Superficie approximative (en m²) : **environ 174 m²**



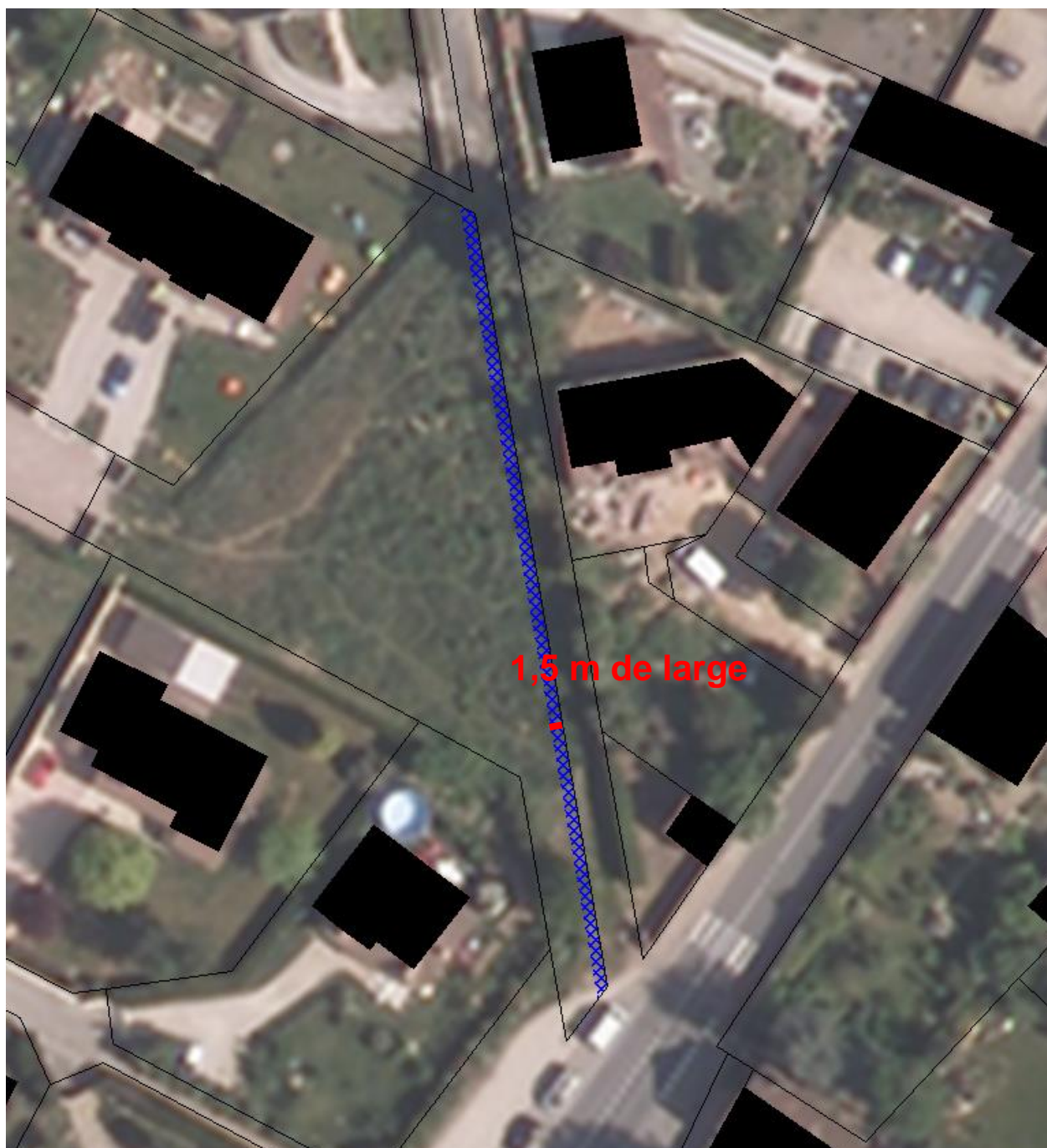
Emplacement réservé n°3

Affectation de l'emplacement réservé : **Réalisation de plantations**

Bénéficiaire : **Commune**

Section, parcelles : **H n°314 – sentier de la Couture**

Superficie approximative (en m²) : **environ 83 m²**



Emplacement réservé n°4

Affectation de l'emplacement réservé : **Acquisition de la partie non communale du chemin**

Bénéficiaire : **Commune**

Section, parcelles : **n°1 et 119 – Bois de Richebourg**

Superficie approximative (en m²) : **environ 1 750 m²**



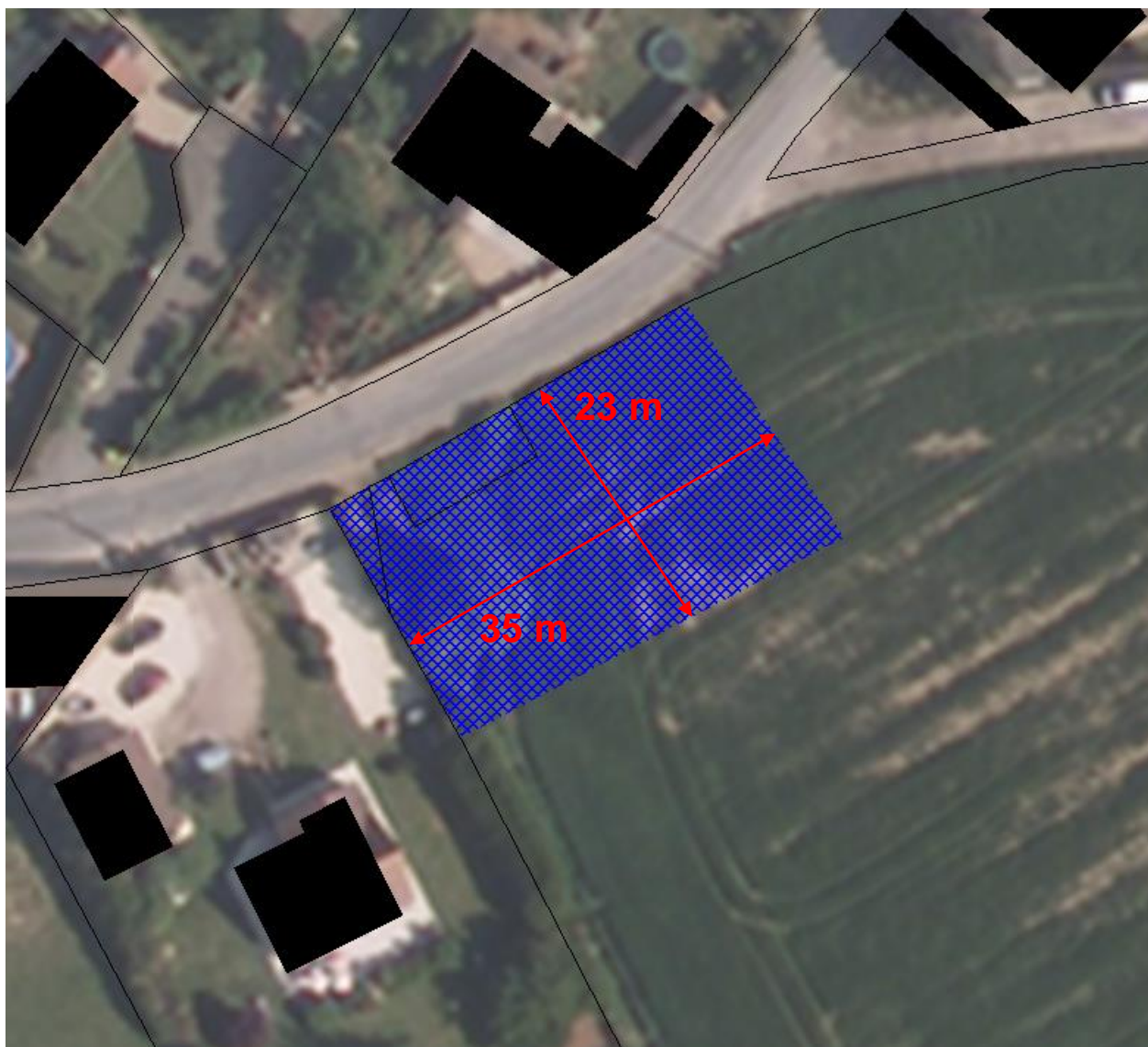
Emplacement réservé n°5

Affectation de l'emplacement réservé : **Bassin de rétention**

Bénéficiaire : **Commune**

Section, parcelles : **I n°305 – Rue de la Croix de la Barre**

Superficie approximative (en m²) : **816 m²**



Emplacement réservé n°6

Affectation de l'emplacement réservé : **Elargissement du chemin du Milieu**

Bénéficiaire : **Commune**

Section, parcelles : **H n°112, 226 et 227 – Chemin des Pointes**

Superficie approximative (en m²) : **environ 50 m²**



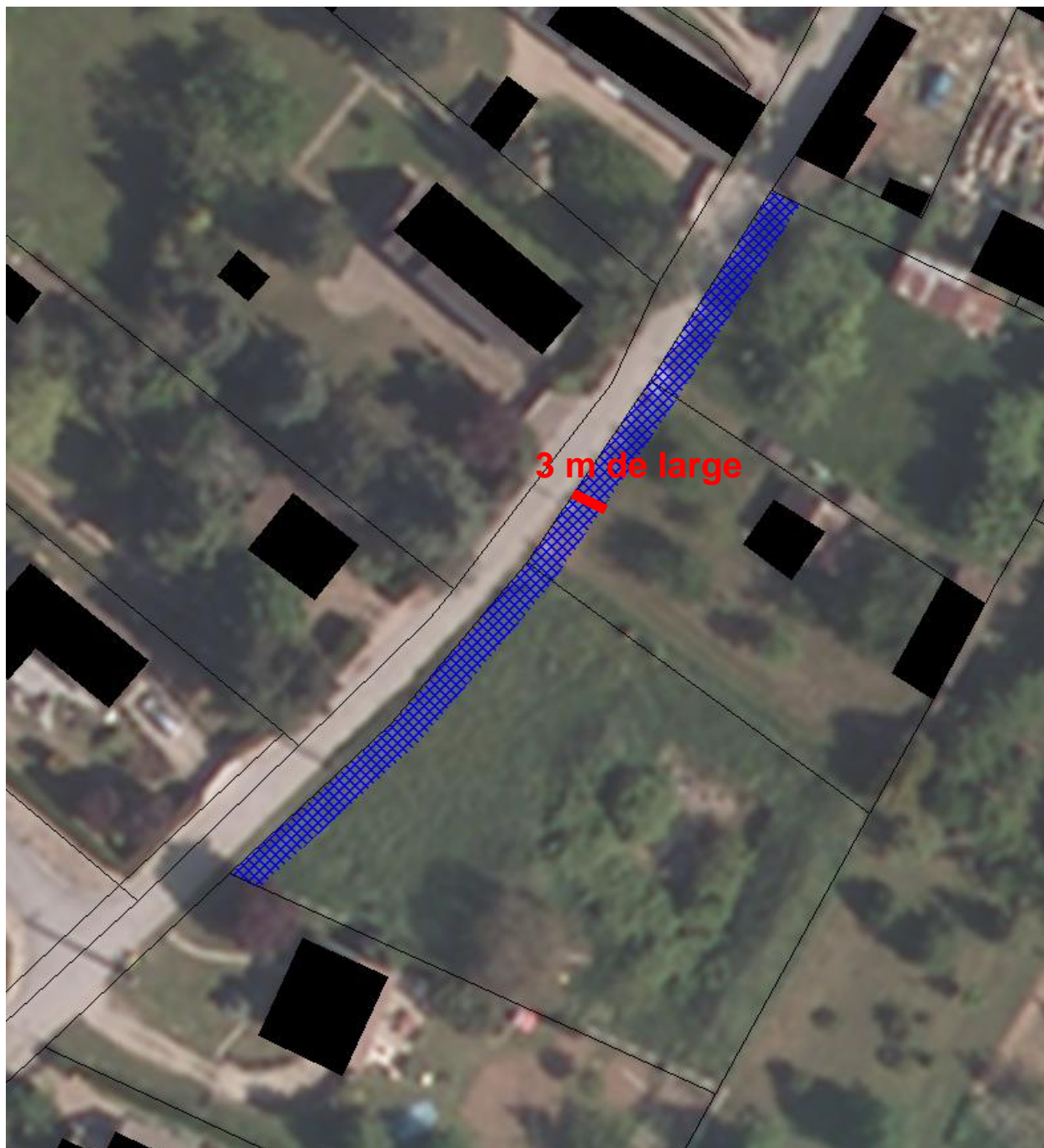
Emplacement réservé n°7

Affectation de l'emplacement réservé : **Création de stationnements**

Bénéficiaire : **Commune**

Section, parcelles : **F n°62, 63 et 89 – Chemin des champs**

Superficie approximative (en m²) : **environ 241 m²**



Espaces boisés classés

Textes de référence

Articles L113-1 à L113-7 du Code de l'Urbanisme

Définition

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. » (Article L113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les effets de l'inscription des espaces boisés classés

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. » (article L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les Espaces Boisés Classés de la commune (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 du Code de l'urbanisme.

Les EBC de la commune couvrent au total 140,30 hectares.