

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GIVRAINES



Pièce n° 5 : Règlement écrit

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
REGLEMENT DE LA ZONE UA	5
REGLEMENT DE LA ZONE UB.....	13
REGLEMENT DE LA ZONE Ue	20
REGLEMENT DE LA ZONE Uj.....	21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
REGLEMENT DE LA ZONE 1AU	26
REGLEMENT DE LA ZONE 2AU	29
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	30
TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	35

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Givraines.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 à R 111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et de l'article R 111-21 concernant l'aspect des constructions. Ces derniers articles, rappelés ci-dessous, restent applicables sur le territoire communal.

Article R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110.1 et L.110.2. du Code de l'Environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

- 2.2. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.

Article 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés

3.1. Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines dites U, zones à urbaniser dites AU, zones agricoles dites A et zones naturelles dites N, délimitées sur le plan de zonage.

- **Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UA et UB, ainsi que les secteurs Uj de jardins et Ue qui regroupe le cimetière, la parcelle acquise pour son extension ainsi que les parcelles où se trouve la station d'épuration, son extension future et éventuellement un atelier communal.
- **Les zones à urbaniser 1AU** (zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation) **et 2AU** (zone à urbaniser stricte) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III.
- **La zone agricole (A)** qui comporte un secteur Ap d'intérêt paysager à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV.
- **La zone naturelle (N)** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.

3.2. Figurent également sur le règlement graphique du PLU:

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- les éléments de paysage au sens de l'article L 123.1.5 -III 2°.

Article 4 - Champ d'application de la règle d'urbanisme

4.1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4.2. Permis de démolir

Il est exigible en vertu de l'article :

- R421-28 e du Code de l'urbanisme, en cas de projet de destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.5 -III 2° du Code de l'urbanisme.
- R421-27 du code de l'urbanisme en cas de travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans la commune, le conseil municipal ayant institué le permis de démolir.

4.3. Edification des clôtures

Elle est soumise à déclaration préalable en vertu de l'article R421-4 sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2007.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Cette zone correspond à l'emprise du bourg ancien de Givraines et celle de son hameau d'Intvilliers.

Elle regroupe les terrains qui sont immédiatement constructibles et desservis par les équipements existants (voiries, réseaux).

Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Les prescriptions qui suivent font référence à la typologie du bâti existant souvent ancien et visent à en préserver les caractéristiques.

Un certain nombre de constructions ou d'éléments architecturaux, d'espaces publics ou d'éléments naturels ont été localisés sur le plan de zonage, conformément aux recommandations de l'étude d'environnement, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et constituent des éléments du patrimoine communal selon les termes de l'article L-123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme (se reporter à pièce n°6.7 du PLU).

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

- 1) En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 2) En application de l'article R 421-12, l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour des raisons de santé, sécurité ou salubrité publique.
- 1.2. Les implantations de nouveaux hangars agricoles.
- 1.3. Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone sous réserve que cette protection ne soit pas contraire au plan d'alignement en vigueur.
- 1.4. Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III – 2 du code de l'urbanisme repéré au document graphique.
- 1.5. Les dépôts permanents de matériel ou de matériaux.
- 1.6. Les terrains de caravanage et les terrains de camping.

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

- 2.1. Sont admises :
- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux services, stationnement...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 1.
- 2.1.2. L'extension, limitée à 30% maximum de la surface d'origine à la date d'approbation du PLU, des hangars destinés aux activités économiques (hangars agricoles inclus), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.1.3 Les opérations groupées d'habitat (projet d'ensemble de logements).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UA 3 - Accès et voirie**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer par le pétitionnaire.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...
- 3.3 Les portails doivent être installés de manière à ce qu'un véhicule puisse être stationné sans empiéter sur la chaussée. Cette obligation ne s'applique pas lorsque la mise en retrait du portail implique la suppression partielle d'un mur de clôture existant.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1. Alimentation en eau potable :
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. Assainissement :
Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif s'il est existant.
A défaut d'un réseau public d'assainissement séparatif un assainissement autonome répondant aux exigences du SPANC devra être mis en place.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain. Il peut être fait exception à cette règle pour les annexes et les extensions de bâtiments existants en cas de contrainte technique.
- 4.4. Electricité, Télécommunications, Télédistribution :
Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

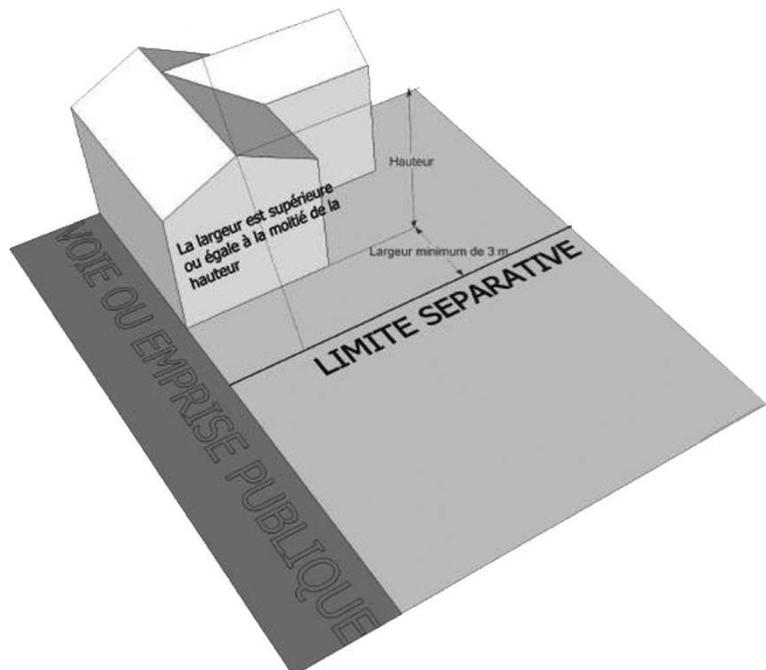
Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- à l'alignement sur la totalité de la façade ou du moins une partie importante de celle-ci,
 - ou avec un retrait de 5,00 m minimum.
- 6.2. Quand la construction ou partie de la construction n'est pas implantée à l'alignement, un mur de matériau identique à celui de la façade ou un muret devra être édifié.
- 6.3. Cette règle générale ne s'applique pas :
- 6.3.1. Si la construction projetée se trouve dans le prolongement de constructions existantes implantées différemment ou si la configuration du parcellaire rend impossible une telle implantation, ou s'il s'agit de la reconstruction après sinistre de bâti non conforme à la présente règle.
- 6.3.2. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6.3.3. Aux extensions de constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux présentes règles sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et sans réduire la marge de recul initiale.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

7.2. Lorsque la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise telles que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.



- 7.3. Une implantation différente des constructions peut être autorisée :
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes,
 - en cas de reconstruction après sinistre,
 - pour les extensions du bâti existant non conforme,
 - pour la construction d'ouvrages de faible emprise d'intérêt public.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article UA 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel ou remblayé jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).
- 10.2. Constructions à usage principal d'habitation
Elles seront à deux niveaux maximum hors sol plus un niveau de combles (rez-de-chaussée + un étage + combles).
- 10.3. Annexes à l'habitation
La hauteur maximale des annexes (abris de jardin, garage...) est fixée à 4 m à l'égout du toit.
- 10.4. Autres constructions
La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article UA 2 2.1 est fixée à 10 m.
- 10.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas d'extension de bâtiments existants actuellement non-conforme à ces règles,
- aux constructions d'utilité publique, de faible emprise et de grande hauteur.

Article UA 11 - Aspect extérieur

- 11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans la continuité des formes générales des groupements anciens.

11.2.1. Façades

Il est obligatoire de recouvrir d'un enduit ou d'un parement les matériaux conçus pour être recouverts.

Pour la couleur des enduits de façade ainsi que celle des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'architecture traditionnelle de la région.

Constructions principales et leurs extensions

- Les enduits doivent être de nuance claire et de ton neutre.
- Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

Annexes indépendantes :

Les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes non visibles du domaine public de moins de 20m² d'emprise au sol.

11.2.2. Toitures

Les toitures des constructions principales seront :

- à 2 versants principaux pour les maisons sans étages
- à 2 versants ou plus pour les maisons à étages.

Pour les toits à 2 versants la pente sera comprise entre 40 et 45°.

Pour les toits à 4 versants (maisons à étage) la pente sera comprise entre 30 et 45°.

Une pente plus faible et une toiture à un seul versant peuvent être admises pour les annexes, vérandas, appentis, garages ... accolés ou non à l'habitation.

Les matériaux de couverture utilisés seront de la petite tuile de pays en terre cuite, de l'ardoise naturelle, ou des matériaux similaires présentant le même aspect général.

Extensions des constructions principales

Les modes de couverture des annexes accolées sont les mêmes que ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux transparents, translucides ou opaques (bac acier) sont admis pour les vérandas, les éléments ponctuels architecturaux, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Constructions annexes

Serres et abris de piscine : Les matériaux transparents ou translucides sont admis pour les serres et abris de piscine ainsi que les matériaux opaques (bac acier). Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes :

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins deux pans avec une pente d'au moins 20°. Les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes non visibles du domaine public de moins de 20m² d'emprise au sol.

11.2.3. Clôtures

En cas d'édification de clôtures, elles doivent être sobres et pensées dans la continuité de celles auxquelles elles font suite.

Clôtures sur rue

Elles seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m en pierre de pays enduite (enduit plein ou à pierres vues) ou tout autre matériau revêtu d'un enduit, ou d'un muret surmonté d'une grille ou d'éléments bois ou apparence bois.

Clôtures en limites séparatives

Outre les règles édictées pour les clôtures sur rue sont autorisées :

- le grillage doublé ou non d'une haie,
- Les clôtures constituées d'une seule plaque béton en soubassement et de poteaux bétons.

La hauteur maximale est fixée à 2m.

11.3. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles, sous réserve de la prise en compte d'une insertion harmonieuse dans le contexte environnant.
- équipement public qui par leur nature et vocation ne peuvent répondre à ces différentes contraintes techniques.
- reconstruction en cas de sinistre.
- intervention sur bâti non conforme aux dispositions ci-dessus.
- équipement collectif, nécessitant, par sa fonction, une forme architecturale spécifique.
- équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables conformément à l'article L111.6.2 du code de l'urbanisme.

11.4. Réhabilitation du bâti ancien

Les réhabilitations du bâti ancien, les restaurations et les éventuelles modifications devront être réalisées dans le respect du bâti, des matériaux et des mises en œuvre traditionnels.

La réhabilitation des immeubles anciens doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle des immeubles.

- Les murs en maçonnerie :

La mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels que moellons, parpaings ou linteaux bois en retrait) sont proscris.

Il est rappelé (recommandations du CAUE 45) que la technique de l'enduit à pierres vues est réservée aux murs de clôture, aux pignons aveugles des maisons et aux bâtiments des dépendances les plus rustiques. La pierre vue n'est techniquement pas adaptée aux habitations.

A l'inverse, les pierres de taille d'entourage de baies, de chaînes d'angles et de portails doivent rester apparentes dans la mesure du possible.

A défaut de pierres, dans la mesure du possible, les entourages et corniches moulurés réalisés en brique ou en plâtre gros extérieur doivent être conservés et restaurés.

Les enduits seront traditionnels à base de mortier de chaux naturelle de teinte beige venant à fleur des pierres de taille d'encadrement, serrés à la taloche puis brossés ou éponnés.

- Les ouvertures :

Sur rue les percements doivent être plus hauts que larges (soit 1 x 1,5 environ) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale. Cependant en cas d'ouverture préexistante plus large que haute, les dimensions pourront reprendre l'existant.

Les menuiseries doivent être peintes dans des teintes traditionnelles telles que les gris colorés, blanc cassé de beige... les portes seront de préférence de teinte foncée.

Sur rue les volets doivent être de préférence d'un modèle battant.

Pour les volets roulants les coffres doivent être encastrés.

- Les toitures :

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 45°, une pente plus faible étant possible pour les vérandas, appentis, etc... Les débords en rive ne sont pas admis.

On conservera (et on visera à restituer) le matériau de couverture originel. Le matériau de couverture doit être de la petite tuile de pays (terre cuite) respectant une densité minimale de 55 tuiles au m², de l'ardoise naturelle 32 x 22 posée au crochet teinté ou au clou, ou de l'ardoise artificielle format rectangulaire 40 x 27. maximum. Noues et arêtiers doivent être fermés (pas de zinguerie apparente).

Le faîtage doit être en zinc ou le cas échéant en tuiles demi-rondes de terre cuite et scellées à crête et embarrures au mortier de chaux naturelle de ton beige. Les rives des tuiles sont tranchées/scellées (sans tuiles à rabat).

Les lucarnes et châssis de toiture visibles du domaine public doivent être positionnés dans la partie la plus basse techniquement réalisable. Ils ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture visibles du domaine public doivent être encastrés et d'une dimension maximale de 78 x 98.

Les cheminées doivent être réalisées en briques simples, massives et bien proportionnées.

On fera en sorte que tous les éléments techniques : paraboles, capteurs solaires, etc.. soient placés hors vue du domaine public.

Article UA 12 - Stationnement

- 12.1. Il est exigé au minimum deux places pour tout logement neuf créé, sans préjudice des dispositions réglementaires relatives au logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- 12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements non à destination d'habitat doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

SECTION IV - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**Article UA15- Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- aménager des stationnements perméables ou végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UA16- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Cette zone recouvre l'extension récente des bourgs anciens de Givraines et d'Intvilliers.

Elle regroupe les terrains qui sont immédiatement constructibles.

Elle se distingue de la zone UA par une densité plus faible, une implantation et une forme du bâti souvent différente.

Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Un certain nombre de constructions ou d'éléments architecturaux, d'espaces publics ou d'éléments naturels ont été localisés sur le plan de zonage, conformément aux recommandations de l'étude d'environnement, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et constituent des éléments du patrimoine communal selon les termes de l'article L-123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme (se reporter à pièce n°6.7 du PLU).

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

- 1) En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 2) En application de l'article R 421-12, l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour des raisons de santé, sécurité ou salubrité publique.
- 1.2. Les implantations de hangars agricoles.
- 1.3. Les dépôts permanents de matériel ou de matériaux.
- 1.4. Les terrains de caravanage et les terrains de camping.
- 1.5. Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III – 2 du code de l'urbanisme repéré au document graphique.

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

2.1. Sont admises :

2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux services, stationnement...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 1.

2.1.2. Les opérations groupées d'habitat (projet d'ensemble de logements).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UB 3 - Accès et voirie**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer par le pétitionnaire.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

3.4. Les portails doivent être installés de manière à ce qu'un véhicule puisse être stationné sans empiéter sur la chaussée. Cette obligation ne s'applique pas lorsque la mise en retrait du portail implique la suppression partielle d'un mur de clôture existant.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif lorsqu'il est existant.

A défaut d'un réseau public d'assainissement séparatif un assainissement autonome répondant aux exigences du SPANC devra être mis en place.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain.

4.4. Electricité, Télécommunications, Télédistribution :

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

5.2. Il n'est pas fixé de règles.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 5,00 m minimum.

6.2. Cette règle générale ne s'applique pas :

6.2.1. Si la construction projetée se trouve dans le prolongement de constructions existantes implantées différemment ou si la configuration du parcellaire rend impossible une telle implantation, ou s'il s'agit de la reconstruction après sinistre de bâti non conforme à la présente règle.

6.2.2. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2.3. Aux extensions de constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux présentes règles sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et sans réduire la marge de recul initiale.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. Tout point de la construction doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres (voir schéma page 7). Les ouvrages de faible emprise telles que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

7.2. Une implantation différente des constructions peut être autorisée :

- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes,
- en cas de reconstruction après sinistre,
- pour les extensions du bâti existant non conforme,
- pour la construction d'ouvrages de faible emprise d'intérêt public.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article UB 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel ou remblayé jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues)
- 10.2. **Constructions à usage principal d'habitation**
Elles seront à deux niveaux maximum hors sol plus un niveau de combles (rez-de-chaussée + un étage + combles).
- 10.3 **Annexes à l'habitation**
La hauteur maximale des annexes (abris de jardin, garage, appentis...) est fixée à 4 m à l'égout du toit.
- 10.4 **Autres constructions**
La hauteur maximale des constructions autres autorisées à l'article UB 2.1 est fixée à 10 m.
- 10.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas d'extension de bâtiments existants actuellement non-conformes à ces règles,
- aux constructions d'utilité publique, de faible emprise et de grande hauteur.

Article UB 11 - Aspect extérieur

- 11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans la continuité des formes générales des groupements anciens.

11.2.1. Façades

Il est obligatoire de recouvrir d'un enduit ou d'un parement les matériaux conçus pour être recouverts.

Pour la couleur des enduits de façade ainsi que celle des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'architecture traditionnelle de la région.

Constructions principales et leurs extensions

- Les enduits doivent être de nuance claire et de ton neutre.
- Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

Annexes indépendantes :

Les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes non visibles du domaine public de moins de 20m² d'emprise au sol.

11.2.2. Toitures

Les toitures des constructions principales seront :

- à 2 versants principaux pour les maisons sans étages
- à 2 versants ou plus pour les maisons à étages.

Seront acceptées les toitures qui répondent aux exigences de la Haute Qualité Environnementale.

Pour les toits à 2 versants la pente sera comprise entre 40 et 45°.

Pour les toits à 4 versants (maisons à étage) la pente sera comprise entre 30 et 45°.

Les matériaux de couverture utilisés seront de la petite tuile de pays en terre cuite, de l'ardoise naturelle, ou des matériaux similaires présentant le même aspect général.

Annexes et extensions des constructions principales

Une pente plus faible et une toiture à un seul versant peuvent être admises pour les annexes, vérandas, appentis, garages ... accolés à l'habitation.

Les modes de couverture des annexes accolées sont les mêmes que ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux transparents, translucides ou opaques (bac acier) sont admis pour les vérandas, les éléments ponctuels architecturaux, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Constructions annexes

Une pente plus faible et une toiture à un seul versant peuvent être admises pour les annexes, vérandas, appentis, garages ...non accolés à l'habitation.

Serres et abris de piscine : Les matériaux transparents ou translucides sont admis pour les serres et abris de piscine ainsi que les matériaux opaques (bac acier). Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes :

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins deux pans avec une pente d'au moins 20°. Les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes non visibles du domaine public de moins de 20m² d'emprise au sol.

11.2.3. Clôtures

En cas d'édification de clôtures, elles doivent être sobres et pensées dans la continuité de celles auxquelles elles font suite.

Clôtures sur rue

Les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

La hauteur maximale est fixée à 2m.

Clôtures en limite séparatives

Les clôtures constituées d'une seule plaque béton en soubassement et de poteaux bétons sont autorisées.

La hauteur maximale est fixée à 2m.

11.3. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles, sous réserve de la prise en compte d'une insertion harmonieuse dans le contexte environnant.
- équipement public qui par leur nature et vocation ne peuvent répondre à ces différentes contraintes techniques,
- reconstruction en cas de sinistre.
- intervention sur bâti non conforme aux dispositions ci-dessus.
- équipement collectif, nécessitant, par sa fonction, une forme architecturale spécifique.
- les équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables conformément à l'article L111.6.2 du code de l'urbanisme.

Article UB 12 - Stationnement

12.1. Il est exigé au minimum deux places pour tout logement neuf créé, sans préjudice des dispositions réglementaires relatives au logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements non à destination d'habitat doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

SECTION IV-CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

Article UB15- Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- aménager des stationnements perméabilisés et ou végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UB16- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE Ue

Elle comprend un secteur Ue correspondant à l'emprise du cimetière et de la station d'épuration ainsi que de son extension future.

Dans le secteur Ue, toutes constructions autres que celles liées au fonctionnement du cimetière et de la station d'épuration ou liées aux équipements collectifs sont interdites.

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

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdite toute construction autre que celle directement liée au fonctionnement du cimetière et de la station d'épuration ou liées aux équipements collectifs.

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

Ne sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la protection des sites et le respect du voisinage, que les ouvrages nécessaires au fonctionnement du cimetière et de la station d'épuration ou liées aux équipements collectifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour les caractéristiques des secteurs Ue, la réglementation applicable pour cette section est celle définie dans la section III du règlement de la zone UB.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

SECTION IV-CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

Article Ue 15- Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ue 16- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE Uj

Caractère de la zone Uj

Cette zone de jardins, du fait notamment de l'absence de réseau ou de voirie adaptée mais aussi de son intérêt vis-à-vis de la biodiversité, n'a pas vocation à être urbanisée.

Elle est constituée de plusieurs secteurs, un à Givraines aux Ouches du Bourg, trois à Intvilliers (à l'ouest de la rue aux Anes , au sud du chemin rural dit de la Mare d'Intvilliers ainsi que la mare d'Intvilliers et deux parcelles limitrophes).

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

- 1) En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 2) En application de l'article R 421-12, l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.

Article Uj 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdite toute construction autre que celle directement liée aux jardins, aux espaces verts ou à la détente.

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

- 2.1. Ne sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la protection des sites et le respect du voisinage, que :
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise et correctement intégrés dans l'environnement qui ne peuvent, pour des raisons techniques, être implantés ailleurs.
 - La restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants.
 - Les abris de jardins, abris pour animaux (à l'exception de ceux relevant des installations classées), appentis, serre, local technique de piscine et piscine dans la limite de 2 par unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uj 3 - Accès et voirie

Non règlementé

Article Uj 4 - Desserte par les réseaux4.1. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il est nécessaire, ne peut se faire que sur un réseau public existant.

4.2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain.

4.3. Electricité, Télécommunications, Télédistribution :

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain à partir d'un réseau existant.

Article Uj 5 - Caractéristiques des terrains

5.3. Il n'est pas fixé de règles.

Article Uj 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 1,00 m minimum.

6.2. Cette règle générale ne s'applique pas :

6.2.1. Si la construction projetée se trouve dans le prolongement de constructions existantes implantées différemment ou si la configuration du parcellaire rend impossible une telle implantation, ou s'il s'agit de la reconstruction après sinistre de bâti non conforme à la présente règle.

6.2.2. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uj 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait de 1,00 m minimum.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article Uj 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 20m² par annexe hormis pour les piscines pour lesquelles l'emprise n'est pas réglementée.

Article Uj 10 - Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel ou remblayé jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues)
- 10.2. **Annexes à l'habitation**
La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 m au faitage.
- 10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas d'extension de bâtiments existants actuellement non-conforme à ces règles,
- aux constructions d'utilité publique, de faible emprise et de grande hauteur.

Article Uj 11 - Aspect extérieur

- 11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans la continuité des formes générales des groupements anciens.

11.2.1. Façades

Il est obligatoire de recouvrir d'un enduit ou d'un parement les matériaux conçus pour être recouverts.

Pour la couleur des enduits de façade ainsi que celle des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'architecture traditionnelle de la région.

Les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes non visibles du domaine public.

11.2.2. Clôtures

En cas d'édification de clôtures, elles doivent être sobres et pensées dans la continuité de celles auxquelles elles font suite.

Clôtures sur rue

Les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

La hauteur maximale est fixée à 2m.

Clôtures en limite séparatives

Les clôtures constituées d'une seule plaque béton en soubassement et de poteaux bétons sont autorisées.

La hauteur maximale est fixée à 2m.

11.3. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles, sous réserve de la prise en compte d'une insertion harmonieuse dans le contexte environnant.
- équipement public qui par leur nature et vocation ne peuvent répondre à ces différentes contraintes techniques,
- intervention sur bâti non conforme aux dispositions ci-dessus.
- équipement collectif, nécessitant, par sa fonction, une forme architecturale spécifique.
- les équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article Uj 12 - Stationnement

Non réglementé

Article Uj 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Uj 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

SECTION IV - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

Article Uj 15- Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,

Hormis pour les toitures végétalisées, les eaux pluviales des nouvelles toitures seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation des ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage.

Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Article Uj 16- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Cette zone, non équipée actuellement, est destinée à accueillir une urbanisation future et satisfaire aux besoins d'extension aux bourgs de Givraines et d'Intvilliers.

Elle est constituée de plusieurs secteurs, dont la localisation et l'emprise correspondent aux objectifs urbanistiques développés dans le P.A.D.D. et ses orientations particulières.

Cette zone 1AU doit être urbanisée de façon organisée, et non au coup par coup, afin d'éviter que subsistent des parcelles de formes ou de tailles qui les rendent inconstructibles, ou que des fonds de parcelles soient enclavés.

Les demandes isolées d'autorisation de construire ou les opérations d'aménagement ou d'habitat groupé d'une certaine taille peuvent y être autorisées sans modification ou révision du PLU sous réserve :

- qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
- que la réalisation des équipements soit assurée par l'aménageur, notamment le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement collectif.

Des opérations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les zones 1AU.

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

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute construction, installation ou type d'occupation des sols autres que ceux mentionnés à l'article AU 2 paragraphe 2.2 ci-dessous pour les habitations.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

2.1. Ne sont admis que :

- les équipements publics,
- les ouvrages d'utilité publique.

2.2. Toutefois, sont admis sous conditions particulières :

- les opérations à usage d'habitat, les opérations d'aménagement ou les ensembles de constructions groupées ainsi que l'équipement commercial ou de bureaux d'accompagnement s'il y a lieu, à condition :
 - qu'ils s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,

- que soient réalisés, après en avoir fait la demande, les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- qu'ils respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies pour les zones 1AU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour les caractéristiques des secteurs 1AU, la réglementation applicable pour cette section est celle définie dans la section II du règlement de la zone UB excepté pour les articles 8, 12 et 13.

Article 1AU 8- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Article 1AU 12 - Stationnement

- 12.1. Il est exigé au minimum deux places pour tout logement neuf créé, sans préjudice des dispositions de l'article L 123.2.1. du Code de l'urbanisme (retenues par la loi 98.657 du 29 Juillet 1998) qui stipule notamment qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par bâtiment affecté au logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- 12.2. Pour les ensembles de plus de 2 logements il est exigé un local en rez de chaussé, clos, couvert, éclairé et aménagé :
- de 1m² pour 50m² de surface de plancher,
 - de 5m² minimum
- 12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale de plus de 200 m² de surface de vente ou de bureaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.4. Les emplacements de stationnement seront perméables et/ou végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les espaces libres, y compris les aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200m² d'espaces libres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

SECTION IV-CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

Article 1AU15- Performances énergétiques et environnementales

- 15.1. De manière générales les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
 - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
 - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
 - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- 15.2. Hormis pour les toitures végétalisées, les eaux pluviales de toiture seront collectées et stockées. Le volume de stockage, doté d'un trop plein, sera d'un mètre cube au minimum. Le stockage en cuve permettra l'utilisation des ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau. Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Article 1AU16- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Cette zone à caractère naturel est réservée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement.

Elle comporte un secteur au niveau d'Intvilliers.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU

Un mur de clôture a été localisé sur le plan de zonage, pour des motifs d'ordre culturel et architectural et constitue un élément du patrimoine communal selon les termes de l'article L-123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme (se reporter à pièce n°6.7 du PLU).

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

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 - Toutes les constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

1.2 - Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage.

1.3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et d'épaves.

1.4 - Les carrières.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

2.1 - Les équipements publics de faible emprise (tels que poteau...) peuvent être admis sous réserve que leur nature et leur localisation soient compatibles avec la destination future de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour les caractéristiques des secteurs 2AU il n'est pas fixé de règles

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les caractéristiques des secteurs 2AU il n'est pas fixé de règles

SECTION IV-CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

Pour les caractéristiques des secteurs 2AU il n'est pas fixé de règles

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Caractère de la zone A

Cette zone est constituée par les parties de territoires communaux principalement affectées à l'exploitation agricole. Elle est réservée à l'agriculture et protégée à ce titre.

Les terrains boisés inclus dans cette zone constituent un espace végétal non construit dont il faut préserver le caractère, notamment du point de vue esthétique et écologique. Ils sont donc inscrits au PLU en espaces boisés classés.

La zone A comprend un secteur Ap qui regroupe les terres incluses dans le paysage naturel des vallées sèches. Toute construction hormis les petits ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est interdite dans ce secteur.

Des éléments naturels ont été localisés sur le plan de zonage, conformément aux recommandations de l'étude d'environnement, pour des motifs d'ordre paysager et écologique et constituent des éléments du patrimoine communal selon les termes de l'article L-123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme (se reporter à pièce n°6.7 du PLU).

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

Article A 1 - Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-après et notamment :
 - 1.1.1. Les opérations d'aménagement et habitations autres que celles des agriculteurs,
 - 1.1.2. Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage,
 - 1.1.3. Le stationnement des caravanes,
 - 1.1.4. Le dépôt des véhicules,
 - 1.1.5. Les parcs d'attraction.
- 1.2. Dans le secteur Ap en plus des interdictions visées à l'alinéa précédent, toute construction à l'exception de celles stipulées à l'article A 2, alinéa 2.3.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

- 2.1. En zone A ne sont admis que les bâtiments, hangars ou installations agricoles directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

- 2.2. Toutefois sont admis sous condition en zone A :
- 2.2.1. Les habitations des agriculteurs exploitant la zone sous réserve qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation (soit dans un rayon de 30m).
 - 2.2.2. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise (tels que poteaux, transformateurs, mâts d'éoliennes etc ... ainsi que les constructions ou installations liées au fonctionnement des services publics) sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone.
 - 2.2.3. Les installations classées si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.
 - 2.2.4. les équipements collectifs sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- 2.3. En secteur Ap peuvent être admises les installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent, pour des raisons techniques, être implantées ailleurs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer par le pétitionnaire.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1. Alimentation en eau potable :
Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il est nécessaire, ne peut se faire que sur un réseau public existant.
- 4.2. Assainissement :
Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif lorsqu'il est existant.
A défaut d'un réseau public d'assainissement séparatif un assainissement autonome répondant aux exigences du SPANC devra être mis en place.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain.
- 4.4. Electricité, Télécommunications - Télédistribution
Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres (cf. schéma page 7). Les ouvrages de faible emprise telles que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 10 - Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable indispensable pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 10.2. Hauteur maximale :
Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments, la hauteur des constructions à usage d'habitation sera à un niveau maximum hors sol plus un niveau de comble (rez de chaussée + combles).
Pour les autres constructions autorisées une hauteur maximale peut être imposée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont 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.
- 10.3. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A 11 - Aspect extérieur

- 11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour l'application de cet article des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- 11.2. Logements de fonction des exploitants
La construction projetée doit, par son volume et son gabarit, respecter ceux des constructions existantes. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de 0,30 m. Pour la couleur des enduits ou des revêtements de façades et des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte traditionnel environnant.
- 11.2.1. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- 11.2.2. Les toitures des constructions nouvelles destinées aux logements de fonction des exploitants agricoles, à l'exception de celles de certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet, doivent avoir deux versants d'une inclinaison minimum de 35° et une couverture en ardoise ou tuiles plates de ton brun (brun rouge...), ou tuiles mécaniques en terre cuite. Les châssis de toit inscrits dans le plan des toitures seront de dimensions réduites (dimensions 78 x 118 maximum). En cas de reconstruction, les matériaux employés seront identiques à ceux existants avant sinistre.
- 11.3. Bâtiments d'exploitation
Ces bâtiments sont souvent des modèles préétablis non modulables par l'exploitant. En conséquence le niveau de plancher, la couleur des matériaux et les pentes de toitures définies pour les logements de fonction des exploitants ne sont pas applicables aux bâtiments d'exploitation.
- 11.4. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement :
- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles.
 - reconstruction en cas de sinistre.
 - intervention sur bâti en extension du bâti non conforme aux dispositions ci-dessus.
 - équipement collectif public ou privé, nécessitant de par sa fonction, une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau ...).
 - vérandas.
 - équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme qui 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION IV-CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**Article A15- Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

Article A16- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

Caractère de la zone N

Cette zone constitue un espace à dominante végétale dont il s'agit de préserver le caractère, en fonction de la qualité des sites et de leur intérêt ; notamment du point de vue esthétique et écologique. Elle regroupe les terrains qui constituent le fond des vallées sèches, boisés ou non, trois habitations sont situées dans cette zone.

Une mare (la mare aux Brebis) est désignée comme élément du patrimoine communal selon les termes de l'article L-123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

Les terrains boisés inclus dans cette zone constituent un espace végétal non construit dont il faut préserver le caractère, notamment du point de vue esthétique et écologique. Ils sont donc inscrits au PLU en espaces boisés classés.

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

Article N 1 - Occupations du sol interdites

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, et notamment :

- 1.1.1. Les dépôts de toutes sortes, (matériaux, véhicules ...) sauf ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- 1.1.2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'exploitation agricole ou forestière,
- 1.1.3. Les carrières,
- 1.1.4. Les hangars agricoles,
- 1.1.6. Les terrains de camping et de caravanage,
- 1.1.7. Le stationnement des caravanes.

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

2.1. Ne sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la protection des sites et le respect du voisinage, que :

- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise correctement intégrés dans l'environnement,
- les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - 50m² de surface de plancher pour les habitations de moins de 100m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
 - de 30% de surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les habitations de plus de 100m² de surface de plancher (date référence : approbation du PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

- 3.1. Lors de son aménagement, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer par le pétitionnaire.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il est nécessaire, ne peut se faire que sur un réseau public existant.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif lorsqu'il est existant.

A défaut d'un réseau public d'assainissement séparatif un assainissement autonome répondant aux exigences du SPANC devra être mis en place.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain.

4.4. Electricité, Télécommunications - Télédistribution

Si le réseau existe, tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres (cf. schéma page 7). Les ouvrages de faible emprise telles que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Article N 10 - Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ou installations ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit.
- 10.2. Les équipements publics nécessitant, par leur fonction, une hauteur importante, ainsi que les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur peuvent être dispensés de cette règle de hauteur maximale.

Article N 11 - Aspect extérieur

- 11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes de la construction existante.
Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Pour la couleur des enduits de façade ainsi que celle des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'architecture traditionnelle de la région. Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé (le remplacer par un ton grège ou sable).

Les toitures des extensions des constructions existantes pourront être à un versant. Seront acceptées les toitures qui répondent aux exigences de la Haute Qualité Environnementale.

La pente sera identique à celle de la construction existante. Pour les toitures à un versant une pente plus faible peut être admise.

Les matériaux de couverture utilisés seront identiques à ceux de la construction existante.

En cas d'édification de clôtures, elles doivent être sobres et pensées dans la continuité de celles auxquelles elles font suite.

Clôtures sur rue

Les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.
La hauteur maximale est fixée à 2m.

Clôtures en limite séparatives

Les clôtures constituées d'une seule plaque béton en soubassement et de poteaux bétons sont autorisées.
La hauteur maximale est fixée à 2m.

- 11.3. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement :
- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles.
 - reconstruction en cas de sinistre.
 - intervention sur bâti en extension du bâti non conforme aux dispositions ci-dessus.
 - équipement collectif public ou privé, nécessitant de par sa fonction, une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau ...).
 - vérandas.
 - équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article N 12 - Stationnement

En cas de création de nouveaux logements il est exigé au minimum deux places pour tout logement neuf créé, sans préjudice des dispositions réglementaires des dispositions réglementaires relatives au logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION IV-CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**Article N15- Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

Article N16- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.