



Version approuvée

Fontaine l'Abbe

Plan Local d'Urbanisme



3a. Règlement écrit

Modification simplifiée n°1

Prescrite le : 13 octobre 2023

Approuvée le : 14 mars 2025

Groupement

Géostudio (mandataire) / 2AD (co-traitant)



Préambule.....5

1. Introduction 5

Dispositions générales.....7

1. Article 1 – Champ d’application territoriale du PLU 7

2. Article 2 – portée du règlement à l’égard d’autres législations 7

2.1 Règlement National d’Urbanisme (RNU)7

2.2 Autres législations 8

2.3 Règlementation relative aux vestiges archéologiques 8

3. Article 3 – division du territoire en zones 8

3.1 Les zones urbaines (U) 8

3.2 La zone agricole (A) 8

3.3 La zone naturelle (N) 9

4. Article 4 – adaptations mineures 9

5. Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager 9

5.1 Protection du cadre bâti 9

5.2 Protection du cadre naturel 9

6. Article 6 – Dispositions générales applicables à certains travaux . 11

6.1 Permis de démolir 11

6.2 Edification des clôtures 11

6.3 Reconstruction d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans 11

6.4 Travaux sur bâti existant 11

6.5 Adaptations mineures 11

7. Article 7 – Dispositions relatives au métabolisme urbain..... 11

8. Article 8 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire 12

8.1 Le risque de cavités 12

8.2 Le risque d’inondation13

8.3 Le risque de retrait-gonflement des argiles..... 14

8.4 Les risques et nuisances liés aux infrastructures routières et ferroviaires..... 14

9. Article 9 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation.....14

9.1 Les emplacements réservés 14

9.2 Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) ...15

9.3 Les orientations d’aménagement d’ensemble15

9.4 Le Droit de Préemption Urbain (DPU).....15

Zone urbaine (U)17

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité 17

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites 17

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 20

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 21

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 21

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. 24

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 27

3. Equipements, réseaux28

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées..... 28

3.2 Desserte par les réseaux 30

Zone Agricole (A) 32

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

32

- 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....32
- 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....34

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 35

- 2.1 Volumétrie et implantation des constructions35
- 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .38
- 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions..... 40

3. Equipements, réseaux..... 41

- 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées41
- 3.2 Desserte par les réseaux 42

Zone Naturelle (N)44

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

44

- 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites..... 44
- 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....47

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 47

- 2.1 Volumétrie et implantation des constructions47
- 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 49
- 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....51

3. Equipements, réseaux 52

- 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées..... 52
- 3.2 Desserte par les réseaux53

ANNEXES 55

1. Annexe 1 : Glossaire 55

2. Annexe 2 : Liste des essences locales préconisées (Source CAUE) 63

3. Annexe 3 : Liste des éléments remarquables du paysage 65

- 3.1 Dispositions générales 65
- 3.2 Règles générales applicables à tous les éléments identifiés 65

4. Annexe 4 : Prise en compte des risques inondations par débordement de cours d'eau dans le département de l'Eure 81

Préambule

1. Introduction

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontaine l'Abbé organise un droit à bâtir sur 3 zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, à caractère ancien, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend 3 secteurs :

- ✓ Ua pour l'espace du centre bourg ;
 - ✓ Ub : pour l'espace résidentiel du plateau ;
 - ✓ Uz pour l'espace dédié aux activités économiques.
-
- La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est composée d'un sous-secteur Ap pour préserver les enjeux paysagers.

- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. Elle est composée d'un sous-secteur Np pour préserver les enjeux paysagers et d'un sous-secteur Nh pour permettre le développement maîtrisé de deux espaces bâtis.



Dispositions générales

1. Article 1 – Champ d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. Article 2 – portée du règlement à l'égard d'autres législations

2.1 Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **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.111-26** : « 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 de 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.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».
- **Article L.111-1-6** : Les dispositions de l'article L.111-1-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et

d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- ✓ Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ✓ Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ✓ Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ✓ Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2.2 Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 03/01/2002 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

2.3 Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

3. Article 3 – division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones.

3.1 Les zones urbaines (U)

- Les zones Ua et Ub concernent les secteurs résidentiels structurés. Elles ont vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.
- Les zones Uz et Uza concernent les secteurs dédiés aux activités économiques.

3.2 La zone agricole (A)

- La zone A stricte correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement.

- Les zones Ap concernent les secteurs protégés pour des questions paysagères.

3.3 La zone naturelle (N)

- La zone N stricte correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques.
- La zone Nh permet au centre bourg historique et au hameau de Camfleur d'avoir un développement maîtrisé.
- Les zones Np concernent les secteurs protégés pour des questions paysagères.

4. Article 4 – adaptations mineures

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- 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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

5. Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

5.1 Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale.
- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale est interdite.
- Respecter les prescriptions définies dans les fiches descriptives de l'annexe 3 du présent règlement.

5.2 Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Fontaine-l'Abbé se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique :

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce 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 1er du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Plantations d'alignement à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries ou les clos-masures, sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre suffisant (15 m minimum) doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal afin de ne pas rompre l'alignement.

Espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Ces secteurs ouverts au public devront préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10% de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.

Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

Secteurs humides

Toute modification ou diminution des secteurs humides fera l'objet d'une compensation. L'inventaire des secteurs humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du terrain répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Gestion des eaux pluviales

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

6. Article 6 – Dispositions générales applicables à certains travaux

6.1 Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

6.2 Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

6.3 Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

6.4 Travaux sur bâti existant

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6.5 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontaine l'Abbé ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

7. Article 7 – Dispositions relatives au métabolisme urbain

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et l'espace urbain. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement

climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches. Sur ce sujet le PLU se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- La gestion économe du territoire,
- La construction de bâtiments économes en énergie,
- La gestion de l'environnement sonore,
- L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- La relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- La reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier,
- Le droit à un travail de qualité,
- Le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

8. Article 8 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi à une annexe au PLU, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

La commune de Fontaine l'Abbé est concernée par :

- Un risque de mouvement de terrain, notamment par effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, débordement de la Charentonne et remontée de nappes ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque de transport de matières dangereuses et d'exposition au bruit lié à la RD133 et la voie ferrée.

8.1 Le risque de cavités

Les dispositions applicables sont issues du Recensement des indices de cavités souterraines en annexe du présent PLU.

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Avant tout aménagement, qui pourrait être concerné par les périmètres de protections des cavités, il sera nécessaire de lever les indices et les risques par des mesures adaptées.

Le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.

La doctrine de l'État suivant les périmètres de protection

Les périmètres de protection varient suivant l'indice découvert. En effet, autour des indices de cavités souterraines, des périmètres de protection sont instaurés en fonction de la nature des indices.

Dans certains cas, lorsque des indices n'ont pu être localisés précisément, des parcelles napoléoniennes font référence du risque. C'est alors toute la parcelle qui fait l'objet d'une attention particulière.

La levée des risques et les périmètres de protection

Ces différents périmètres entraînent l'inconstructibilité des zones. Par contre, en cas d'études de sol (sondages, décapages, ou toutes autres techniques) et finalement rebouchage quand l'indice a été retrouvé, le terrain devient constructible.

La gestion de l'existant dans les secteurs de risques naturels

Toutefois, dans les espaces concernés par des périmètres de protection, le règlement autorise :

- Les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- Les voiries ou ouvrages techniques.

La gestion du risque en cas de découverte d'un nouvel indice

Il est possible que de nouveaux indices soient découverts après l'approbation du plan local d'urbanisme. Dans ce cas, l'article L.563-6 II du Code de l'Environnement fait obligation au maire de communiquer sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil général les éléments dont il dispose à ce sujet. Tous les actes d'urbanisme sont alors instruits sur la base de ces nouveaux éléments et il sera opposé un refus en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme si la construction projetée est « *de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* ». Concrètement, le périmètre de protection habituel (rayon de 60 m en cas de suspicion de marnière) sera inconstructible. Parallèlement, le plan local d'urbanisme ne pourra le prendre en compte que lors de sa prochaine révision (pas de mise à jour possible). Il est donc important de rappeler que le recensement qui est intégré dans le plan local d'urbanisme fait état de la connaissance du risque au moment de l'approbation du PLU, cette connaissance étant susceptible d'évoluer alors que le document reste figé jusqu'à une prochaine révision. En tout état de cause, c'est bien la connaissance du risque actualisée qui sera prise en compte pour les autorisations d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

8.2 Le risque d'inondation

Le risque d'inondation par débordement de la Charentonne

Dans les secteurs inclus dans le périmètre inondable de l'Atlas des Zones Inondées (reportée au plan graphique), il faut se référer à l'annexe 4

du présent règlement « Prise en compte des risque inondations par débordement de cours d'eau dans le département de l'Eure. Hors zones couvertes par un plan de prévention des risques d'inondation ».

Le risque d'inondation par remontée de nappes

Dans les secteurs soumis à un risque moyen à fort et en secteurs de nappes affleurantes, les sous-sols et constructions en excavation du sol seront interdits afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux inondations.

Le risque d'inondation par ruissellement

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être prescrite.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de ces derniers et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance minimale de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Les axes de ruissellement des eaux pluviales, ainsi que leurs périmètres de précaution (5 m et 10 m de part et d'autre de l'axe) sont reportés au règlement graphique n°2.

8.3 Le risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.

8.4 Les risques et nuisances liés aux infrastructures routières et ferroviaires

Les constructions neuves devront prendre en compte ces nuisances et prévoir le recul nécessaire aux axes concernés pour garantir la sécurité et la santé des personnes. Dans les secteurs inclus dans les zones de bruit des infrastructures, des règles d'isolation acoustique des bâtiments neufs sont imposées.

9. Article 9 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

9.1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du

Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

9.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent au plan n°1.

9.3 Les orientations d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations règlementaire.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

9.4 Le Droit de Prémption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.



Zone urbaine (U)

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les zones Ua et Ub concernent les secteurs résidentiels structurés. Elles ont vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

Les zones Uz et Uza concernent des secteurs dédiés aux activités économiques.

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | ZONE UA | | | ZONE UB | | |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| | | Autorisation | Autorisation sous condition (1.2) | Interdiction | Autorisation | Autorisation sous condition (1.2) | Interdiction |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | X | | | X |
| | Exploitation forestière | | | X | | | X |
| Habitation | Logement | X | | | X | | |
| | Hébergement | X | | | X | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | X | | | X | |
| | Restauration | X | | | X | | |
| | Commerce de gros | | | X | | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | | X | | |
| | Cinéma | | | X | | | X |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | | X | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | X | | | X | |
| | Equipements sportifs | | X | | | X | |
| | Autres équipements recevant du public | | X | | | X | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | | | X | | | X |
| | Entrepôt | | X | | | X | |
| | Bureau | X | | | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X | | | X |

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | ZONE UZ | | | ZONE UZa | | |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| | | Autorisation | Autorisation sous condition (1.2) | Interdiction | Autorisation | Autorisation sous condition (1.2) | Interdiction |
| Exploitation agricole et forestière | <i>Exploitation agricole</i> | | | X | | | X |
| | <i>Exploitation forestière</i> | | | X | | | X |
| Habitation | <i>Logement</i> | | | X | | | X |
| | <i>Hébergement</i> | | | X | | X | |
| Commerce et activités de service | <i>Artisanat et commerce de détail</i> | | | X | | X | |
| | <i>Restauration</i> | | | X | | X | |
| | <i>Commerce de gros</i> | | | X | | | X |
| | <i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> | | | X | X | | |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> | | | X | | | X |
| | <i>Cinéma</i> | | | X | | X | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | X | | | X | | |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | X | | | | X | |
| | <i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | X | | | | X | |
| | <i>Salles d'art et de spectacles</i> | X | | | | X | |
| | <i>Equipements sportifs</i> | X | | | | | X |
| | <i>Autres équipements recevant du public</i> | X | | | | | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | <i>Industrie</i> | X | | | | X | |
| | <i>Entrepôt</i> | X | | | | X | |
| | <i>Bureau</i> | X | | | X | | |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> | X | | | | X | |

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales

➤ Pour l'ensemble de la zone urbaine

- Toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.
- En zones Ua et Ub, l'extension d'une construction existante de moins de 160m² au sol est autorisée sous réserve de ne pas être supérieure à 50m² au sol. Pour une construction existante de plus de 160m² au sol, l'extension est autorisée dans une limite de 30% de l'emprise au sol de ladite construction.
- La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 50 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.
- En zone Uz, la création d'annexes et les extensions ne sont pas limitées.
- En zone Uza, les extensions et annexes sont interdites.
- En zone Uza, hors des projets permettant la production des énergies renouvelables, les constructions ou changements de destination « Artisanat », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Industrie » et « Entrepôt » sont autorisées à condition de ne pas accueillir des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- En zones Ua et Ub les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous conditions que la surface de plancher du bâtiment ne dépasse pas 200 m² et que la hauteur en tout point du bâtiment ne dépasse pas 11 mètres.
- En zones Ub et Uz, l'implantation de toute construction ne pourra se faire à moins de 15 mètres de la limite d'un espace boisé.
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Règles spécifiques à certains secteurs

- Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'Article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Dans les secteurs de zones humides et soumis à un risque de remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. En cas de zone humide avérée, les surfaces remblayées devront faire l'objet d'une compensation. Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales (*cf. plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU*), le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Le projet de construction devra préciser son parti d'aménagement vis-à-vis du voisinage pour la volumétrie, l'implantation des constructions.

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

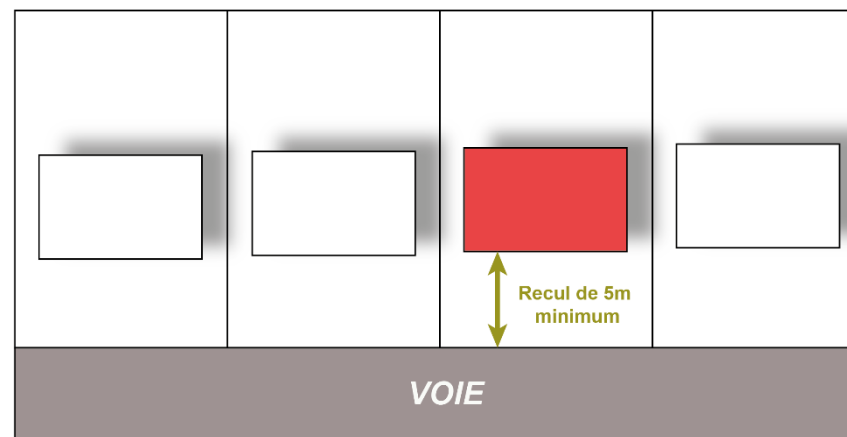
➤ En zones Ua et Ub :

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum par rapport à la RD133.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➤ En zone Uz :

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum par rapport à la RD133.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



➤ En zone Uza :

- Non réglementé.

➤ Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

➤ En zones Ua et Ub :

- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur mesurée au faîtage sur cette limite séparative ne dépasse pas 4 mètres.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➤ En zone Uz :

- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur mesurée au faîtage sur cette limite séparative ne dépasse pas 4 mètres.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum par rapport aux berges.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➤ En zone Uza :

- Non réglementé.

➤ Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

➤ En zones Ua, Ub, Uz et Uza :

- Non réglementé.

Emprise au sol maximale des constructions

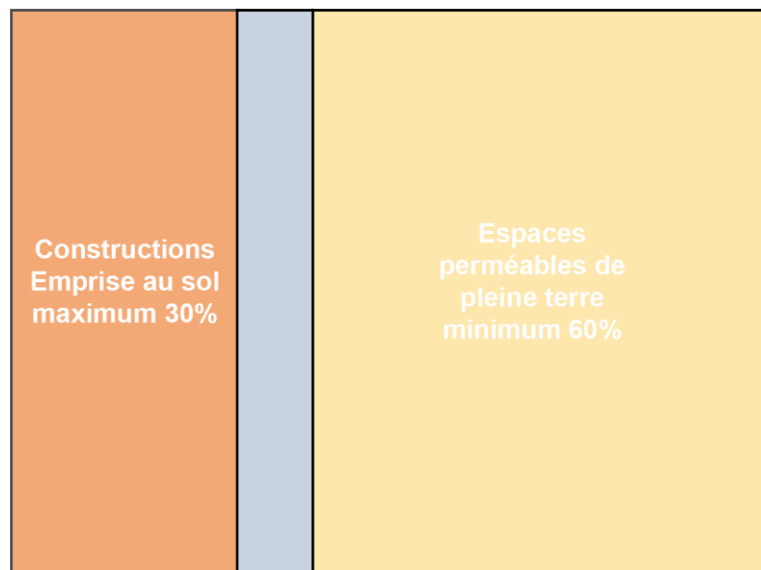
➤ En zones Ua et Uz :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleines terres devront représenter au minimum 60% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➤ En zone Uza :

- Non réglementé.

Schéma illustratif :



⇒ En zone Ub :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleines terres devront représenter au minimum 70% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

⇒ Cas particuliers

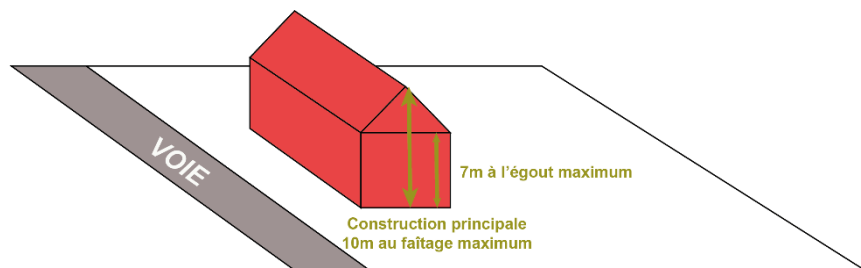
- Dans le cas où l'extension d'une construction existante serait réalisée après la date d'approbation du PLU, les espaces perméables de pleine terre pourront être équivalents à :
 - ✓ 50% de l'unité foncière en zones Ua et Uz ;
 - ✓ 60% de l'unité foncière en zone Ub ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

⇒ En zones Ua et Ub :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - ✓ 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - ✓ 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Schéma illustratif :



⇒ En zones Uz et Uza :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

⇒ Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.
- Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdit.
- Les citernes de combustibles et éléments techniques de récupération de pluie non enterrés seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.
- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

Gabarits et volumes

- Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe, les sous-sol et constructions en excavation sont interdits afin d'éviter d'exposer les biens et les personnes au risque d'inondation ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide (cf. plan

de zonage n°2, pièce 3b du PLU), le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60 m et 1,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

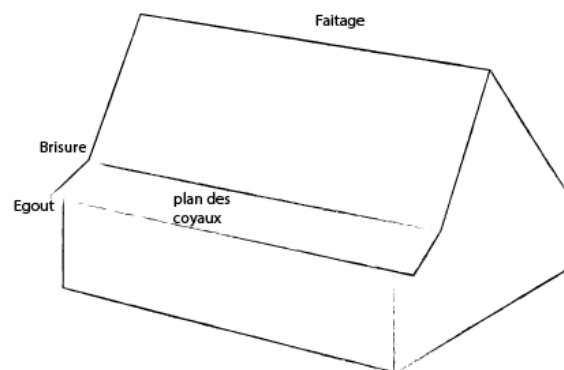
➔ Principes généraux

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Toitures et couvertures

➔ Dispositions générales

- En zones Ua et Ub, les toitures doivent présenter un faitage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux.



- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.
- Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :
 - ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
 - ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
 - ✓ pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
 - ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. ~~Us doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.~~

➔ Dispositions particulières

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.

- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.
- **Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables sont autorisées uniquement en zones Uz et Uza.**

Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- Le pétitionnaire devra suivre les recommandations (*cf. Annexe 1 du présent règlement*) en matière de gammes et de tons de couleur à employer en matière d'architecture et d'aspect extérieur des constructions.
- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale.
- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - ✓ d'un mur plein, uniquement en cas d'alignement sur un mur en briques ou silex existant ;
 - ✓ d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux ;

- ✓ d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublée d'une haie vive.

- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N du PLU. Les clôtures doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage à maille large (10x10 cm) permettant le passage de la petite faune sauvage et l'écoulement naturel des eaux.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Éléments de paysages protégés

⇒ Les alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
- L'ensemble des éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter les fiches présentes en annexe 3 du présent règlement.

⇒ Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.
- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 m x 5 m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.
- Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge de véhicules hybrides ou électriques devront être prévues.
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du

sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation | <i>2 places par logement.</i> |
| Commerces, bureaux et artisanat | <i>1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</i> |
| Hébergement et hébergement hôtelier et touristique | <i>1 place de stationnement pour 2 lits</i> |
| Restauration | <i>1 place de stationnement par tranche de 10 m² d'espace de restauration</i> |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <i>La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet</i> |

l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées


Principes généraux

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

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

➤ Règle générale



Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

➔ Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

➔ Règle générale

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors

constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage /

infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

- Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

➔ Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

➔ Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

➔ Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Zone Agricole (A)

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La zone A stricte correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement.

Les zones Ap concernent les secteurs protégés pour des questions paysagères.

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | ZONE A | | | ZONE Ap | | |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| | | Autorisation | Autorisation sous condition (1.2) | Interdiction | Autorisation | Autorisation sous condition (1.2) | Interdiction |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | | | X | |
| | Exploitation forestière | X | | | | | X |
| Habitation | Logement | | X | | | | X |
| | Hébergement | | X | | | | X |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | X | | | | X |
| | Restauration | | X | | | | X |
| | Commerce de gros | | | X | | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | X | | | | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | X | | | | X |
| | Cinéma | | | X | | | X |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X | | | X |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X | | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | | X | | | X |
| | Equipements sportifs | | | X | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | | X | | | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | | | X | | | X |
| | Entrepôt | | | X | | | X |
| | Bureau | | | X | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X | | | X |

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales :

- En zone A, les constructions, installations et aménagements entrepris doivent être liés et nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
- En zone A, les hangars de stockage, les dépôts de matériels et/ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, sont autorisés en zone agricole ;
- En zones A et Ap, l'implantation d'un bâtiment agricole ne pourra se faire à moins de 15 mètres de la limite d'un espace boisé ;
- La superficie d'emprise au sol des annexes rattachées à une construction principale est limitée à 50 m² d'annexe par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.
- En zone Ap, seuls les abris pour animaux sont autorisés avec une hauteur limitée de 3 mètres.

➔ Règles générales concernant le logement en zone A

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :
 - ✓ directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
 - ✓ implantées à proximité (100 m maximum) des bâtiments principaux d'exploitation.
 - ✓ destinées au logement de l'exploitant, de sa famille et de ses employés.

- Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.
- L'extension d'une construction existante de moins de 160m² au sol est autorisée sous réserve de ne pas être supérieure à 50m² au sol. Pour une construction existante de plus de 160m² au sol, l'extension est autorisée dans une limite de 30% de l'emprise au sol de ladite construction.
- La superficie d'emprise au sol des annexes rattachées à une construction principale à vocation de logement est limitée à 50 m² d'annexe par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU et située à une distance maximale de 30m de la construction principale.
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.
- La réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination est autorisée en zone agricole.

Règles spécifiques à certains secteurs :

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales (cf. plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU), le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement. Dans ces secteurs en zone agricole sont également interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

- Dans les secteurs de zones humides et soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

➔ En zone A :

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 35 mètres minimum de part et d'autre d'une route départementale (RD).
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ En zone Ap :

- Non règlementé.

➔ Cas particuliers

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

➔ En zone A :

- Toute implantation sur une limite séparative est interdite.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ En zone Ap :

- Non règlementé.

➔ Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- L'extension d'une construction existante peut par ailleurs être autorisée si celle-ci permet de rendre conforme le bâtiment existant

vis-à-vis des règles générales ou si cette extension respecte elle-même ces règles générales.

- Les nouvelles ouvertures de façade ou de toitures sont autorisées pour les constructions existantes, y compris celles ne respectant pas les règles générales d'implantation.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine ne sont pas autorisées dans la marge de recul.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

➔ En zone A :

- Non règlementé.

➔ En zone Ap :

- Non règlementé.

Emprise au sol maximale des constructions

➔ Règles générales

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ En zone A :

L'emprise au sol maximales des constructions agricoles n'est pas réglementée.

- L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les surfaces de pleine terre devront représenter au minimum 60% de l'unité foncière.

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ En zone Ap :

- Non réglementé.

➔ Cas particuliers

- Dans le cas où l'extension d'une construction existante à usage de logement serait réalisée après la date d'approbation du PLU, les espaces perméables de pleine terre pourront être équivalents à 50% de l'unité foncière en zone A ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

➔ En zone A :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - ✓ 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions à vocation agricole ;
- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - ✓ 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - ✓ 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

➔ En zone Ap :

- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

➔ Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.
- Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdit.
- Les citernes de combustibles et éléments techniques de récupération de pluie non enterrés seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les garages en sous-sol sont déconseillés : les rampes d'accès ne doivent pas être visibles de la voie publique.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

Gabarits et volumes

- Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe, les sous-sol et constructions en excavation sont interdits afin d'éviter d'exposer les biens et les personnes au risque d'inondation ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide (cf. *plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU*), le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60 m et 1,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

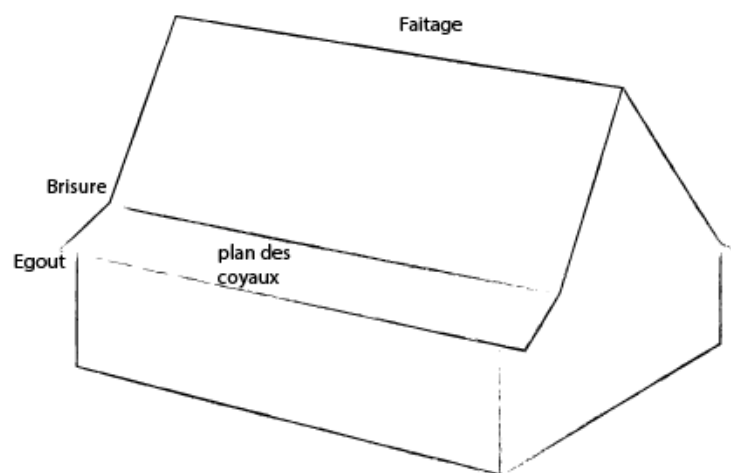
⇒ Principes généraux

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Toitures et couvertures

➔ Dispositions générales

- En dehors des bâtiments agricoles, les toitures doivent présenter un faitage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux.
- Pour les bâtiments agricoles, les toitures doivent présenter des pentes minimales de 15°.



- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles

depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

- Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :
 - ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
 - ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
 - ✓ pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
 - ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.
- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. ~~Us doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.~~

➔ Dispositions particulières

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

Clôtures

- Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.
- Le pétitionnaire devra suivre les recommandations (*cf. Annexe 1 du présent règlement*) en matière de gammes et de tons de couleur à employer en matière d'architecture et d'aspect extérieur des constructions.
- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur (hors mur de

soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale.

- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - ✓ d'un mur plein, uniquement en cas d'alignement sur un mur en briques ou silex existant ;
 - ✓ d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux ;
 - ✓ d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublée d'une haie vive.
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N du PLU. Les clôtures doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage à maille large (10x10 cm) permettant le passage de la petite faune sauvage et l'écoulement naturel des eaux.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Eléments de paysage protégés

➔ Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 m x 5 m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.
- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitations agricole et forestière | <i>Non réglementé</i> |
| Habitation | <i>2 places par logement.</i> |
| Commerces et artisanat | <i>1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</i> |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <i>La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet</i> |

Règlement écrit – PLU de Fontaine l'Abbé

3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

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

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

➔ Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

➔ Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

➔ Règle générale

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors

constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

➤ Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

➤ Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

➤ Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Zone Naturelle (N)

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La zone N stricte correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques.

La zone Nh permet au centre bourg historique et au hameau de Camfleur d'avoir un développement maîtrisé.

Les zones Np concernent les secteurs protégés pour des questions paysagères.

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | ZONE N | | | ZONE NH | | |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| | | Autorisation | Autorisation sous condition (1.2) | Interdiction | Autorisation | Autorisation sous condition (1.2) | Interdiction |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | X | | | | X |
| | Exploitation forestière | | X | | | | X |
| Habitation | Logement | | | X | | X | |
| | Hébergement | | | X | | X | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | | X | | | X |
| | Restauration | | | X | | | X |
| | Commerce de gros | | | X | | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X | | | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | X | | | X |
| | Cinéma | | | X | | | X |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | X | | | | X |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X | | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | | X | | | X |
| | Equipements sportifs | | | X | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | X | | | X | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | | | X | | | X |
| | Entrepôt | | | X | | | X |
| | Bureau | | | X | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X | | | X |

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | ZONE NP | | |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| | | Autorisation | Autorisation sous condition (1.2) | Interdiction |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | X | |
| | Exploitation forestière | | | X |
| Habitation | Logement | | | X |
| | Hébergement | | | X |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | | X |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | X |
| | Cinéma | | | X |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | | X |
| | Equipements sportifs | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales :

- En zone N, les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.
- En zones N et Nh l'extension d'une construction existante de moins de 160m² au sol est autorisée sous réserve de ne pas être supérieure à 50m² au sol. Pour une construction existante de plus de 160m² au sol, l'extension est autorisée dans une limite de 30% de l'emprise au sol de ladite construction.
- La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 50 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU et située à une distance maximale de 30m de la construction principale.
- En zones N, Nh, et Np, l'implantation de toute construction ne pourra se faire à moins de 15 mètres de la limite d'un espace boisé.
- En zone Np, seul l'évolution de l'existant est autorisée.
- En zone N, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services public, comme ceux nécessaires à la proximité immédiate de l'eau.
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Règles spécifiques à certains secteurs :

- Dans les secteurs soumis à un risque d'effondrement de cavités souterraines, seuls sont autorisés les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les locaux accessoires (annexes) d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales (*cf. plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU*), le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 35 mètres minimum de part et d'autre d'une route départementale (RD).
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ Cas particuliers

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine ne sont pas autorisées dans la marge de recul.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Emprise au sol maximale des constructions

➔ En zones N et Np :

- Non réglementé.

➔ En zone Nh :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

- Les espaces de pleines terres devront représenter au minimum 70% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Hauteurs des constructions

➔ En zone N :

- Non réglementé.

➔ En zones Nh et Np :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - ✓ 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - ✓ 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.
- Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdit.
- Les citernes de combustibles et éléments techniques de récupération de pluie non enterrés seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

Gabarits et volumes

- Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe, les sous-sol et constructions en excavation sont interdits afin d'éviter d'exposer les biens et les personnes au risque d'inondation ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide (cf. plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU), le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60 m et 1,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

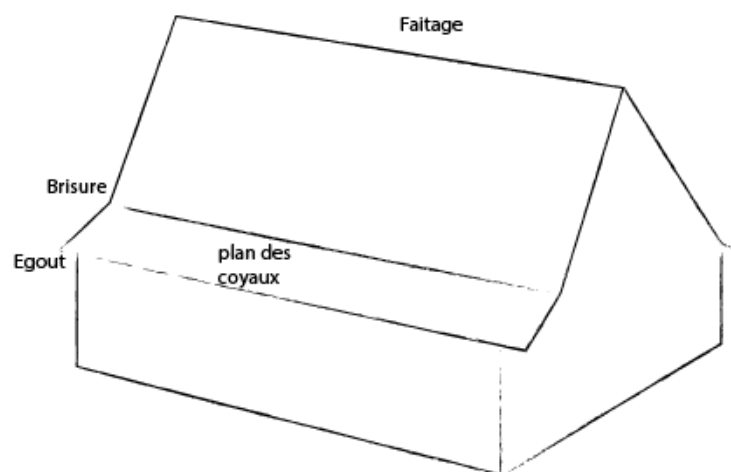
⇒ Principes généraux

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Toitures et couvertures

➔ Dispositions générales

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux.



- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

- Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :
 - ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
 - ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
 - ✓ pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
 - ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.
- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. ~~Us doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.~~

➔ Dispositions particulières

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.
- **Les éoliennes domestiques sont interdites.**
- **Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables sont autorisées uniquement en zone N.**

Clôtures

- Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone N du PLU. Les clôtures doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage à maille large (10x10 cm) permettant le passage de la petite faune sauvage et l'écoulement naturel des eaux.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Eléments de paysage protégés

➔ Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables et viser une intégration paysagère en lien avec leur environnement naturel.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.

- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 m x 5 m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- Les espaces de stationnement seront perméables et devront présenter une intégration paysagère en lien avec leur environnement naturel.

3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

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

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

➔ Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

➔ Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Voirie

➔ Principes généraux

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

Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement, sauf impossibilité technique liée au bâti existant.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

➔ Règles

- L'emprise totale des voies doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction principale à vocation d'accueil du public doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.
- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, talweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

➤ Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

➤ Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

➤ Réseaux numériques

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

ANNEXES

1. Annexe 1 : Glossaire

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexe (à la construction principale) : Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la construction principale,

non affectées à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à ladite construction, et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de l'usage des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans

le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- ✓ Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- ✓ Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un

caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichage : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- ✓ Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- ✓ Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture supérieurs à 0,70 m, et surplombs supérieurs à 0,50 m inclus.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- ✓ les auvents et marquises

- ✓ les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- ✓ les parkings en surface, couverts et non clos.

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- ✓ des voies ferrées ;
- ✓ parcs, jardins, places...
- ✓ emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

Extension mesurée : Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut (faîtage ou acrotère), hors fossé et talus.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- ✓ les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- ✓ les limites de fond de parcelle

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

O.

Opération : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

2. Annexe 2 : Liste des essences locales préconisées (Source CAUE)

Alisier torminal - Sorbus torminalis

Amélanchier vulgaire – Amelanchier ovalis

Aulne à feuille en coeur - Alnus cordata

Aulne glutineux - Alnus glutinosa

Bouleau pubescent - Betula pubescens

Bouleau verruqueux - Betula verrucosa

Bourdaie – Rhamnus frangula

Buis commun - Buxus sempervirens

Cerisier à grappes - Prunus padus

Cerisier Sainte Lucie - Prunus mahaleb

Charme commun - Carpinus betulus

Châtaignier - Castanea sativa

Chêne pédonculé - Quercus robur

Chêne sessile - Quercus petraea

Cormier - Sorbus domestica

Saule cendré – Salix cinerea

Saule des vanniers - Salix viminalis

Cornouiller mâle - Cornus mas

Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea

Coudrier (noisetier) - Corylus avellana

Erable champêtre - Acer campestre

Erable sycomore - Acer pseudoplatanus

Frêne commun - Fraxinus excelsior

Fusain d'Europe - Euonymus europaeus

Hêtre commun - Fagus sylvatica

Houx commun - Ilex aquifolium

If – Taxus baccata

Merisier - Prunus avium

Néflier commun- Mespilus germanica

Nerprun purgatif - Rhamnus catharticus


Poirier sauvage - Pyrus pyraster

Pommier sauvage - Malus sylvestris

Prunellier - Prunus spinosa

Prunier myrobolan - Prunus ceracifera

Saule blanc - Salix alba



Saule marsault – *Salix caprea*

Sureau noir – *Sambucus nigra*

Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*

Viorne lantane - *Viburnum lantana*

Viorne obier - *Viburnum opulus*

3. Annexe 3 : Liste des éléments remarquables du paysage

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

3.1 Dispositions générales

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »


Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve. Les édifices déjà protégés, inscrits ou classés, ne font pas l'objet d'un double classement au titre des articles L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces ERP sont listés dans les fiches suivantes et font l'objet d'une description et de prescriptions particulières indicatives. Les règles applicables sont reportées au règlement du PLU et sont rappelées ci-dessous.

3.2 Règles générales applicables à tous les éléments identifiés

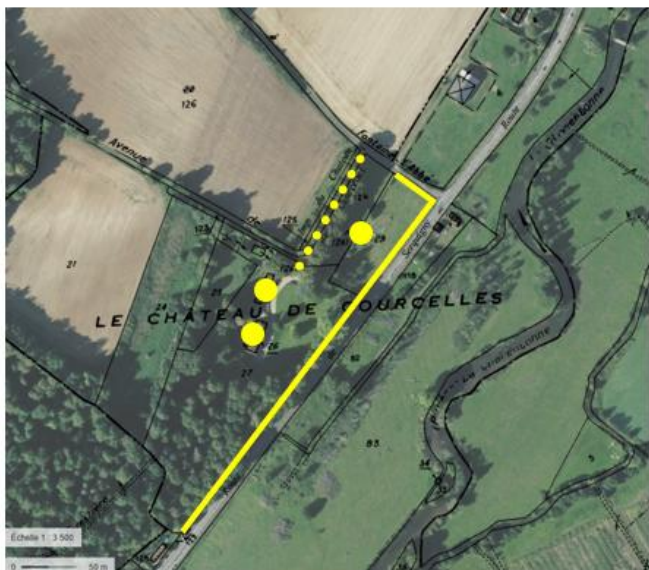
Les règles générales, applicables à tous les ERP repérés, sont les suivantes :

- La démolition ou la suppression est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.

- 
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.),
 - Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,
 - La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
 - La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
 - Pour les constructions à usage d'habitations, en cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes,
 - Pour les éléments naturels identifiés : toute suppression est interdite sauf en cas de nécessité d'ordre sanitaire ou de sécurité publique, le cas échéant, les mesures de compensation devront être définies.

Élément n°1 : le Château de Courcelles

Localisation



La protection concerne le Château de Courcelles, les communs, son parc et les murs d'enceinte sud et est, situés au 442 Route de Serquigny.

Description

Le château est daté du 17^{ème} siècle et présente des extensions et/ou dépendances du 18^{ème} siècle. Les éléments bâtis sont implantés dans un parc paysager remarquable. Le château est peu visible depuis l'espace public contrairement à sa dépendance principale. Le mur d'enceinte en brique et moellons est bien conservé le long de la RD 133. A l'est, le long de la route menant à Saint-Léger-de-Rôtes, le mur est en bauge mais est, par endroits, en mauvais état. Des restaurations en parpaings non enduits sont visibles. L'impasse du Château, au Nord, accueille un alignement d'arbres remarquable.



Prescriptions

Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Conserver les bâtiments et murs dans le respect de leurs proportions et matériaux, toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les nouveaux percements sont interdits.
- Préserver l'aspect extérieur des bâtiments : proportions, matériaux et détails architecturaux d'origine,
- Maintenir les espaces ouverts pour favoriser les vues,
- Protéger les boisements et alignements d'arbres, en cas de nécessité d'abattage, les arbres seront replantés.

Elément n°2 : les cités ouvrières de Courcelles

Localisation



La protection concerne les ensembles de maisons ouvrières situées dans le hameau de Courcelles, parallèles à la route départementale 133.

Description

Le hameau de Courcelles accueillait des activités industrielles. Des cités ouvrières ont été bâties et représentent la trace des ces anciennes activités de la vallée de la Charentonne. Trois blocs sont situés dans le hameau, sur le territoire de Fontaine l'Abbé. Deux autres sont situés sur le territoire de Serquigny. Les cités ouvrières protégées sont parallèles à la route départementale. Les constructions sont en brique, Quelques isolations par l'extérieur ont déjà effacé l'aspect initial des constructions.



Prescriptions

La prescription visant la protection de ces éléments de patrimoine est la suivante : préserver l'aspect extérieur des bâtiments, notamment les façades en briques et les toitures en ardoise.

Elément n°3 : la maison de l'impasse du Bon Coin

Localisation



La protection concerne la maison de l'impasse du Bon Coin.

Description

Il s'agit d'une maison en brique et colombage située en entrée de village.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, notamment briques et colombages, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

Elément n°4 : maisons de la rue verte vallée

Localisation



La protection concerne cinq anciennes maisons dans la rue de la Verte Vallée, dont l'ancien presbytère et son mur.

Description

Cinq anciennes maisons participent au caractère patrimonial de la rue de la Verte Vallée. Malgré quelques rénovations ponctuelles, les bâtisses ont maintenu leurs volumes, formes et matériaux traditionnels.

Trois maisons sont à colombages, dont deux longères et une maison de maître. Une maison de ville en briques et l'ancien presbytère en briques et moellons.

Par ailleurs, le presbytère et la maison de maître sont clôturées par des murs en bauge bien conservés.



Prescriptions

Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur des bâtiments : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures,
- Conserver les murs. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les nouveaux percements sont interdits.

Élément n°5 : le pigeonnier

Localisation



La protection concerne le pigeonnier visible depuis la rue de la Verte Vallée, derrière le cimetière.

Description

Le pigeonnier est un des éléments du parc du château de Fontaine l'Abbé. Bâti en briques, il s'élève derrière le cimetière comme un élément de repère majeur du centre-bourg.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

Élément n°6 : le mur du cimetière et la croix

Localisation



La protection concerne le mur du cimetière donnant sur la rue de la Verte Vallée, ainsi que la croix monumentale.

Description

Le mur du cimetière participe à la qualité paysagère et patrimoniale de la rue de la Verte Vallée, dans le cœur de bourg. Il est édifié en moellons et briques.

La croix monumentale métallique est implantée au cœur du cimetière.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante :

- Conserver le mur. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les nouveaux percements sont interdits.
- Maintenir en place la croix monumentale.

Élément n°7 : l'Église St Jean Baptiste

Localisation



Description

L'église Saint-Jean-Baptiste est un édifice du 13^{ème} siècle qui n'a conservé de cette époque que les murs latéraux de la nef et du chœur. Le portail, les deux chapelles formant transept de style pseudo-roman ainsi que la tour placée à l'Ouest de la nef et construite en briques et pierres en pastiche du style Renaissance, ont été construits plus récemment, au 19^{ème}.

La façade occidentale en mur-pignon, épaulée de contreforts, est percée d'une porte en plein-cintre encadrée de voussures reposant sur des piédroits. La partie supérieure de la façade est ajourée de trois baies cintrées séparées par des colonnes.

La tour-clocher, épaulée de contreforts d'angle, s'élève sur quatre niveaux. Le premier niveau est percé d'une porte quadrangulaire surmontée d'une baie cintrée sur le flanc nord de la tour-clocher tandis que les trois niveaux supérieurs sont percés d'abat-sons cintrés. L'abat-son du quatrième niveau sur le flanc nord est surmonté d'un fronton. La tour-clocher est coiffée d'une flèche octogonale de type Kreisker. En effet, les quatre coins du haut de la tour sont couronnés de quatre clochetons. La flèche est surmontée d'une croix de faitage.

L'édifice est couvert d'une toiture en bâtière qui se termine en croupe sur le chevet tandis que des toitures en pavillon couvrent deux des corps de bâtiment annexes au nord et au sud de la nef. Le troisième corps de bâtiment annexe est également couvert d'une toiture en bâtière.

Les murs gouttereaux, les corps de bâtiment annexes ainsi que le mur du chevet, épaulés de contreforts, sont percés de baies cintrées. Un des corps de bâtiment annexe au nord de la nef est percé de baies quadrangulaires,



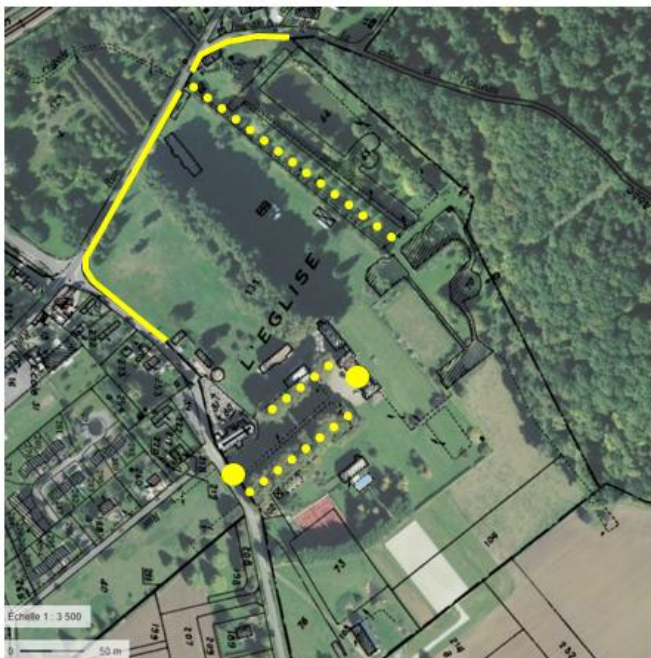
Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine. En cas de réfection, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité.

- pas de percement de nouvelles ouvertures,
- restauration des voûtes lambrissées quand elles existent,
- pas de châssis de toit,
- revenir, si possible, aux matériaux initiaux de couvertures : tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

Élément n°8 : le Château de Fontaine l'Abbé

Localisation



La protection concerne le Château de Fontaine-l'Abbé, ses alignements d'arbres, son portail et son mur d'enceinte nord et ouest, rue de la Verte Vallée.

Prescriptions

Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Conserver les bâtiments dans le respect de leurs proportions et matériaux.
- Protéger les murs et clôtures. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les nouveaux percements sont interdits.
- Préserver l'aspect extérieur des bâtiments : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures,
- Maintenir les espaces ouverts pour favoriser la perspective sur la façade arrière du château,
- Protéger les alignements d'arbres marquant les deux entrées. En cas de nécessité d'abattage, les arbres seront replantés.

Description

Le château de Fontaine-l'Abbé est un édifice du 17^{ème} siècle. Il est implanté au sein d'un vaste parc planté. Les deux entrées sont remarquables. L'entrée historique au nord-est, présente un alignement d'arbres remarquables. L'entrée sud est marquée par un portail en fer forgé courbe ouvrant sur une vaste perspective sur la façade arrière du château. Les alignements d'arbres sont également remarquables.

Enfin, le long de la rue de la Verte Vallée et de la Grande Prairie, un mur d'enceinte est encore présent et en bon état. Il est en bauge d'un côté, en pierre de l'autre.



Élément n°9 : le moulin St Rémy

Localisation



La protection concerne le Moulin Saint-Rémy situé au bord de la Charentonne au lieu-dit « Les Petits Prés ».

Description

L'ancien moulin Saint-Rémy est un bâtiment isolé, situé en bord de Charentonne. Il s'agit d'un grand bâtiment dont la façade est en pierre, bauge et colombage. Il s'inscrit dans un écran naturel remarquable. Les vues sur le moulin sont ponctuelles et plus présentes en automne et hiver, au vu du couvert végétal du coteau au sud et de la ripisylve de la Charentonne au nord.



Prescriptions

Les prescriptions associées à cet élément du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur des bâtiments : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures,
- Maintenir les espaces ouverts en fond de vallée aux abords du moulin, pour favoriser les vues ponctuelles.

Élément n°10 : le Sycomore des bruyères

Localisation



La protection concerne le sycomore implanté à l'angle de la rue de la Petite Côte et de la Côte Saint-Georges, dans le hameau des Bruyères.

Description

Il s'agit d'un vieux Sycomore planté sur un talus. Il marque le croisement des rues de la Petite Côte et de la Côte Saint-Georges.



Prescriptions

Les prescriptions associées à cet élément du patrimoine sont les suivantes :

- L'abattage du sycomore est interdit,
- Le talus au pied est à préserver, aucun percement n'est autorisé aux abords de l'arbre,
- En cas de nécessité d'abattage (sécurité, sanitaire), un nouveau sujet de même espèce sera replanté en lieu et place.

Élément n°11 : la perspective du Château de Fontaine l'Abbé

Localisation



La protection concerne la perspective du château de Fontaine-l'Abbé.

Description

L'axe du château présente une perspective encore maintenue au cœur du bourg. Il s'agit d'une réelle coupure paysagère d'intérêt patrimonial. Des arbres cadrent la perspective, bien que l'alignement ne soit plus complet.



Prescriptions

Les prescriptions associées à cet élément du patrimoine sont les suivantes :

- Maintenir les espaces ouverts pour favoriser les vues,
- Interdire l'implantation de bâtiments,
- Maintenir les arbres existants mais interdire la plantation d'arbres dans l'axe du château.

Élément n°12 : les perspectives de la Charentonne

Localisation



Description

La vue remarquable concerne les perspectives sur la Charentonne et ses prairies humides entre la RD133 et la RD42, en entrée de Fontaine-l'Abbé. Cette vue dégagée est caractéristique de la richesse environnementale et paysagère du territoire.



Prescriptions

Les prescriptions associées à cet élément du patrimoine sont les suivantes :

- Maintenir les espaces ouverts pour favoriser les vues,
- Interdire l'implantation de bâtiments,
- Maintenir les arbres existants, notamment la ripisylve,
- Maintenir des activités pastorales.

Elément n°13 : les haies, vergers et arbres remarquables

Description

Le patrimoine naturel est un élément particulièrement important dans la constitution du paysage communal. Les haies et arbres remarquables participent au caractère végétal dominant autour des espaces bâtis. Ces éléments végétaux sont importants, notamment dans un contexte agricole de grandes cultures où les vues sont lointaines.

On recense un grand nombre d'arbres remarquables, haies et autres vergers. La protection concerne ce patrimoine arboré.



Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- Les éléments surfaciques doivent impérativement garder un caractère naturel,
- L'abattage de ces arbres ou ensembles plantés est interdit. L'abattage pourra être autorisé en cas de nécessité liée à la sécurité des biens et personnes ou pour des raisons sanitaires. Le cas échéant, pour chaque sujet abattu, un nouveau sujet de même espèce sera replanté en lieu et place.
- Les arbres et espaces plantés doivent être entretenus pour permettre la valorisation de ce patrimoine vivant.

Elément n°14 : les mares

Description

Un autre type d'élément naturel du patrimoine local est constitué par les mares. Elles jouent un rôle paysager, hydraulique ou encore écologique pour le territoire de Fontaine-l'Abbé. Publiques ou privées, il en existe un grand nombre sur le territoire et, pour la plupart, elles sont repérées et protégées.



Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression ou la dégradation de ces éléments est strictement interdite,
- Tout comblement de mare, sources ou espace en eau est interdit,
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges,
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (paire/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante. Pour ces éléments, il est recommandé un entretien régulier, plutôt en fin d'été ou en automne afin de limiter le risque de pollution indirecte de la mare,
- Tous travaux entrepris à proximité d'une mare devra être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme,
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite,
- Il est recommandé un entretien régulier des mares, par curage par tiers tous les dix ans afin d'éviter un comblement naturel,
- Les berges des mares devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.



4. Annexe 4 : Prise en compte des risques inondations par débordement de cours d'eau dans le département de l'Eure

