

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 18/11/2014 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Perruel,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 23/01/2014
APPROUVÉ LE : 18/11/2014

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
TITRE III	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	16
TITRE IV	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	23
TITRE V.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	32
ANNEXES	41
LEXIQUE.....	43
Liste non exhaustive d'essences locales.....	45
FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE BATI ET NATUREL.....	49
EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	58

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Perruel.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ci-après : L111-3, L111-9, L111-10, L123-1-5, R111-2, R111-4, R111-15, R111-21.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
 - a. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
 - b. de ceux qui sont soumis à permis de construire,
 - c. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
4. **Les défrichements** sont soumis à déclaration.
5. **La reconstruction après sinistre est autorisée.**

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune. Cette zone est desservie par les réseaux.

- Elle comporte un secteur urbain d'activités, **Ua**, destiné à encadrer les constructions à vocation d'activités situé sur le lieu-dit de l'Ile-Dieu.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Le PLU comporte **une zone 1 AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement.

3. Les zones agricoles :

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

La zone agricole comporte :

- Un **secteur agricole d'habitat isolé (Ah)**, destiné à encadrer les constructions à vocation d'habitat situé en milieu agricole
- Un **secteur agricole inconstructible (Ai)**, défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4. Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus dans le Code de l'Urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle comprend :

- Un **secteur naturel d'habitat isolé (Nh)** destiné à encadrer les constructions à vocation d'habitat situé en milieu naturel.

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs contraintes :

1. Le risque cavités souterraines.

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

2. le risque inondation par débordement

Un Plan de Prévention des Risques est à l'étude sur le territoire communal et l'ensemble de la vallée de l'Andelle. Une fois approuvé, il vaudra servitude d'utilité publique.

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

3. Le risque inondation par ruissellement.

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter. Les constructions situées à proximité de ces axes doivent notamment respecter les précautions constructives en vigueur (sous-sols et modification du terrain naturel interdits par exemples).

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des **Emplacements Réservés** (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des **éléments du patrimoine bâti et naturel** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. Certains éléments du patrimoine bâti (château, ensemble du site de l'Ile-Dieu...) et du patrimoine naturel (haies, mares, parc...) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Toute modification, (dont coupe ou abatage) de ces éléments est soumise à déclaration.

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies sur un secteur de la zone urbaine du bourg. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

La zone U comporte un secteur, le secteur Ua, définit sur les emprises économiques existantes du site de l'Ile-Dieu.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles et voitures,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les aires de sports motorisés.

Pour le seul secteur Ua :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ua2.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée :

- Les remblais,
- Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus...) si elle conduit à aggraver les risques,
- La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques,
- La construction et la reconstruction de sous-sols.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone et sous condition de ne pas être supérieurs à plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ua :

- Les nouvelles constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales si elles sont situées à l'intérieur de l'unité cadastrale et nécessaires à l'activité de la zone,
- L'extension mesurée des constructions existantes et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement,

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,

- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils ne réduisent pas le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.
- Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils soient hors d'atteinte des crues et qu'ils n'aggravent pas le risque.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de programmation définies, les accès créés doivent permettre à terme de relier une voirie existante afin d'éviter la formation d'impasses. L'aménagement doit permettre la réalisation de cheminements doux et favoriser leur continuité.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité cadastrale. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées par exemples sont recommandées pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle ou agricole.

Dans le cas d'implantation de constructions en limite séparative, la hauteur totale de la construction sur cette limite ne peut excéder 7 mètres s'il s'agit d'un pignon ou 3 mètres s'il s'agit d'un égout de toiture ou d'un acrotère.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25%.

Pour le seul secteur Ua :

L'extension mesurée des constructions existantes à destination de commerce et d'artisanat ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction à destination d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R+1 +combles.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

En tout point d'une construction à destination autre que l'habitation, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante

Pour le seul secteur Ua :

- La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- A l'exception d'impératifs techniques, la hauteur maximale constructions ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes sur l'unité cadastrale.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, sauf dans le cas où le Plan de Prévention du Risque Inondation l'exigerait,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les bardages d'aspect métallique,
- Le blanc pur,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Les matériaux traditionnels existants apparents, de type pierres, briques ou pan de bois par exemples, doivent être conservés apparents.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement mais ne peuvent être la couleur dominante sur un ensemble de constructions.

Couverture

A l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, les toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels de type tuile (de ton brun flammé) ou ardoise. A l'exception des extensions des constructions, les constructions doivent respecter une pente minimale de 40° et être composées de 2 ou plusieurs

pans. Les toits terrasses sont autorisés mais ne doivent pas être l'élément dominant du projet.

Clôtures

A l'exception des équipements de loisirs publics ou privés, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être composées :

- Soit de murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade,
- Soit de murets ou murs bahuts d'une hauteur maximale de 60 cm, surmontés ou non de grillage ou de lisse,
- Soit de clôtures végétales composées d'essences locales (dont la liste est annexée au présent règlement), doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage.

Dans le seul secteur Ua, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Un accompagnement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction à usage d'habitation, est imposée, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 75 m² construit.

Les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à permettre le stationnement

des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les espaces de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être détruits ou défrichés.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager s'appuyant sur la liste des essences locales figurant en annexe et visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone 1 AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles et voitures,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les aires de sports motorisés.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone, et sous condition de ne pas être supérieurs à plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles

s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les accès créés doivent permettre à terme de relier une voirie existante afin d'éviter la formation d'impasses.

L'aménagement doit permettre la réalisation de cheminements doux et favoriser leur continuité.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise des nouvelles voies doit respecter une largeur de 8 mètres.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir

le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité cadastrale. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées par exemples sont recommandées pour gérer les eaux pluviales.

Pour toute nouvelle voie créée desservant une opération d'ensemble, des systèmes de récupération des eaux de ruissellement (de type noue par exemple) sont obligatoires.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en retrait :
 - Dans le cadre du respect des orientations d'aménagement, les constructions implantées au Nord de la voirie principale doivent respecter un retrait minimum de 20 mètres,
 - Dans le cadre du respect des orientations d'aménagement, les constructions implantées au Sud de la voirie principale doivent respecter un retrait de maximum de 10 mètres,

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole.

Dans le cas d'implantation de constructions en limite séparative, la hauteur totale de la construction sur cette limite ne peut excéder 7 mètres s'il s'agit d'un pignon ou 3 mètres s'il s'agit d'un égout de toiture ou d'un acrotère.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25%.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction à destination d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R+1+combles.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

En tout point d'une construction à destination autre que l'habitation, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les bardages d'aspect métallique,
- Le blanc pur,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement mais ne peuvent être la couleur dominante sur un ensemble de constructions.

Couverture

A l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, les toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels de type tuile (de ton brun flammé) ou ardoise. A l'exception des extensions des constructions, les constructions doivent respecter une pente minimale de 40° et être composées de 2 ou plusieurs pans. Les toits terrasses sont autorisés mais ne doivent pas être l'élément dominant du projet.

Clôtures

A l'exception des équipements de loisirs publics ou privés, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être composées :

- Soit de murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade,
- Soit de murets ou murs bahuts d'une hauteur maximale de 60 cm, surmontés ou non de grillage ou de lisse,
- Soit de clôtures végétales composées d'essences locales (dont la liste est annexée au présent règlement), doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction à usage d'habitation, est imposée, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 75 m² construit.

Dans le cadre d'implantation des constructions en retrait depuis les voies publiques, les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique.

Afin de favoriser la continuité des modes doux et leur sécurité, le stationnement sur les trottoirs est interdit.

Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager s'appuyant sur la liste des essences locales figurant en annexe et visant à

constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

Tout projet de construction de type individuel doit réserver au moins 30% de l'unité cadastrale à la création d'espaces libres et de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

L'implantation des façades des constructions doit favoriser les apports lumineux. Le schéma d'implantation doit notamment favoriser les zones jardinées au Sud de la parcelle.

Une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter.

ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone A comporte deux secteurs particuliers :

- un **secteur agricole d'habitat isolé (Ah)**, destiné à encadrer les constructions à vocation d'habitat situé en milieu agricole
- un **secteur agricole inconstructible (Ai)**, défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnés à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole par exemples),
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.),

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et sous condition de ne pas être supérieurs à plus de 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Pour le seul secteur Ah :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes et dépendances, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Pour le seul secteur Ai :

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

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement,

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,

- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils ne réduisent pas le champ le champ d'expansion des crues
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe permettre l'infiltration sur l'unité cadastrale. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées par exemples sont recommandées pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Pour le seul secteur Ah :

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe permettre l'infiltration sur l'unité cadastrale. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées sont par exemples sont recommandées pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Pour le seul secteur Ah :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas d'implantation de constructions en limite séparative, la hauteur totale de la construction sur cette limite ne peut excéder 7 mètres s'il s'agit d'un pignon ou 3 mètres s'il s'agit d'un égout de toiture ou d'un acrotère.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

La hauteur totale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

En tout point d'une construction à destination d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R+1 + combles.

La hauteur maximale des annexes et dépendances liées à l'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

Pour le seul secteur Ah :

En tout point d'une construction à destination d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R+1 + combles.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent comporter deux pentes hormis si elles sont adossées à un bâtiment existant. Elles doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Les constructions à destination d'habitation en zone A et les constructions en secteur Ah doivent respecter les prescriptions suivantes :

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les bardages d'aspect métallique,
- Le blanc pur,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement mais ne peuvent être la couleur dominante sur un ensemble de constructions.

Couverture

A l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, les toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels de type tuile (de ton brun flammé) ou ardoise. A l'exception des extensions des constructions, les constructions doivent respecter une pente minimale de 40° et être composées de 2 ou plusieurs pans. Les toits terrasses sont autorisés mais ne doivent pas être l'élément dominant du projet.

Clôtures

A l'exception des équipements de loisirs publics ou privés, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être composées :

- Soit de murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade,
- Soit de murets ou murs bahuts d'une hauteur maximale de 60 cm, surmontés ou non de grillage ou de lisse,
- Soit de clôtures végétales composées d'essences locales (dont la liste est annexée au présent règlement), doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Dans le cadre d'implantation des constructions, les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés, détruits ou rebouchés.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

Plantations et espaces libres

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager s'appuyant sur la liste des essences locales figurant en annexe et visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

Un aménagement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET

FORESTIERES (N)

La zone N comporte un secteur particulier :

- Un **secteur naturel d'habitat isolé (Nh)** destiné à encadrer les constructions à vocation d'habitat situé en milieu naturel.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnés à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs soumis au risque inondation,

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils ne réduisent pas le champ d'expansion des crues,

- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

Pour le seul secteur Nh :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes et dépendances, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation du hameau des Hauts-Boisés à condition qu'elle respecte les boisements présents sur la parcelle,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voiries

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou permettre l'infiltration sur l'unité cadastrale. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées par exemples sont recommandées pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Pour le seul secteur Nh :

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou permettre l'infiltration sur l'unité cadastrale. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées par exemples sont recommandées pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Pour le seul secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas d'implantation de constructions en limite séparative, la hauteur totale de la construction sur cette limite ne peut excéder 7 mètres s'il s'agit d'un pignon ou 3 mètres s'il s'agit d'un égout de toiture ou d'un acrotère.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Pour le seul secteur Nh :

L'extension mesurée des constructions existantes, des annexes et dépendances ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le seul secteur Nh :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R+1+combles.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Loi Paysage :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1, 5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en restituant l'esprit de son architecture d'origine et en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

Intégration des constructions dans l'environnement :

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

- Les constructions doivent respecter les normes environnementales existantes en vigueur.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.
- Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Dans le seul secteur Nh, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, sauf dans le cas où le Plan de Prévention du Risque Inondation l'exigerait,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les bardages d'aspect métallique,
- Le blanc pur,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement mais ne peuvent être la couleur dominante sur un ensemble de constructions.

Couverture

A l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, les toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels de type tuile (de ton brun flammé) ou ardoise. A l'exception des extensions des constructions, les constructions doivent respecter une pente minimale de 40° et être composées de 2 ou plusieurs pans. Les toits terrasses sont autorisés mais ne doivent pas être l'élément dominant du projet.

Clôtures

A l'exception des équipements de loisirs publics ou privés, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être composées :

- Soit de murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade,
- Soit de murets ou murs bahuts d'une hauteur maximale de 60 cm, surmontés ou non de grillage ou de lisse,
- Soit de clôtures végétales composées d'essences locales (dont la liste est annexée au présent règlement), doublées ou non d'un grillage.

Pour le lieu-dit les Hauts-Boisés, les clôtures doivent être composées :

- de clôtures végétales composées d'essences locales (dont la liste est annexée au présent règlement), doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour le lieu-dit les Hauts-Boisés, il est imposé :

- Pour toute construction à usage d'habitation, une place de stationnement minimum par tranche de 75 m² construit.
- L'implantation en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique des portails des nouvelles constructions de façon à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1, 5-III, 2° ne doivent pas être détruits, défrichés ou rebouchés.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

Plantations et espaces libres

Un aménagement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les clôtures minérales sont interdites Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Espace Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ANNEXES

LEXIQUE

Annexe :

Construction accolée à la construction principale.

Délaissé :

Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager...) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

Dépendance :

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, atelier...).

Double-rideau de construction :

Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cela signifie que toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol.

Espaces libres :

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés...)
- des places de stationnement de surface.

Extension :

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. On peut ainsi considérer qu'un projet constitue une extension lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant,
- Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

Hauteur maximale :

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

Niveau du sol naturel :

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération :

Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

Unité cadastrale :

Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction. Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :

Document de planification territoriale précisant les orientations d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de mobilité et de politiques environnementales à l'échelle du Pays du Vexin Normand.

Sol naturel :

Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais). Dans le cadre du présent règlement, les modifications liées à l'ajout ou à la suppression de terre par rapport au sol naturel ne peuvent excéder 50 centimètres. On cherche ainsi à ne pas bouleverser la physionomie du terrain.

LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES

Haies basses

- Bourdaine,
- Buis commun,
- Charme commun,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Epine vinette,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Houx commun,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Saule cendré,
- Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Troène commun « d'Europe »,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Haies hautes

Essences d'arbres :

- Aulne glutineux,
- Bouleau verruqueux ou pubescent,
- Charme commun,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable plane, Erable pourpre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Marronnier,
- Merisier,

- Orme,
- Saule blanc,
- Tilleul à petites feuilles.
- ...

Essences d'arbustes :

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,
- Charme,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- If,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Prunier myrobolan,
- Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Alignements

- Aulne glutineux,
- Charme commun,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Orme,
- Saule blanc.
- ...

- ***Végétation adaptée aux milieux humides***

- Achillée sternutatoire
- Agrostide,
- Angélique,
- Aulne,
- Bouleau pubescent,
- Iris Jaune
- Glycérie,
- Grande Glycérie
- Guimauve
- Massette à feuilles larges
- Massette à feuilles étroites
- Plantain d'eau
- Roseau commun ou phragmite
- Vulpin bulbeux
- Vulpin genouillé
- ...



Eglantier, Erable champêtre, Frêne commun



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir, Troène



Iris Jaune, Massette à feuilles larges

FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE BATI ET NATUREL

Élément n°1

Identification

- Localisation : Rue du Général de Gaulle (RD1)
- N° de parcelle concerné : Parcelle N°45-46

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ancienne abbaye de l'Isle-Dieu
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une ancienne abbaye fondée en 1187. L'ensemble se compose d'une enceinte formée par des bâtiments en briques et silex qui bordent la rue du Général de Gaulle et le Chemin de l'Isle Dieu. L'accès à la cour intérieure peut se faire par une porterie composée d'un porche central et de deux portes latérales. Le porche est surmonté d'une niche qui accueille une statue en fonte. La porterie est surmontée d'une toiture à croupes.

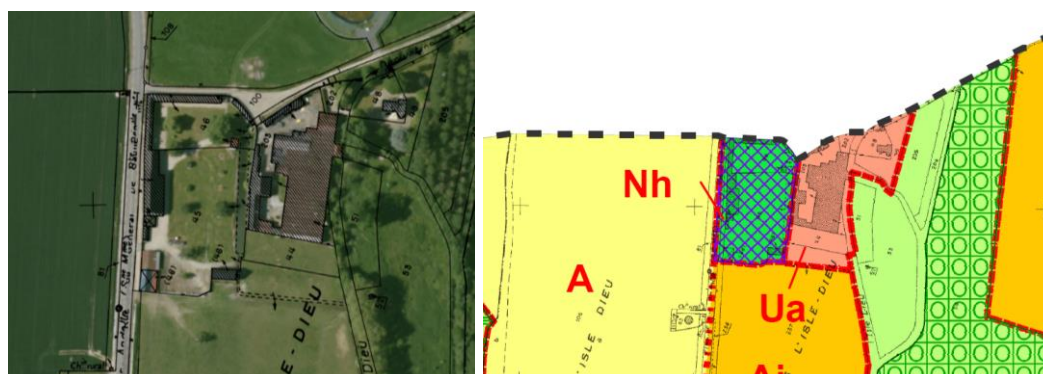
↳ L'ensemble des façades sur rue de ces bâtiments existants sont à préserver, les matériaux en place doivent être conservés et leur aspect préservé, ainsi ils ne peuvent être enduits. La façade présente le long de la rue de l'Isle Dieu doit être préservée (implantation sur l'espace public, absence d'ouverture, matériaux de façade et calepinage, toiture en ardoise).

Au niveau de la façade longeant la rue du Général de Gaulle, il est nécessaire de préserver l'implantation, les matériaux de façade et le calepinage, ainsi que l'ensemble de la porterie autour du porche, des portes, de la niche, de la présence d'un étage et de la toiture à double croupe, afin de préserver la qualité architecturale du site ainsi que la mémoire du lieu.)

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Élément n°2

Identification

- N° de parcelle concerné : 89
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des Câbles

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Le château des Câbles
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un château localisé sur les bords de l'Andelle qui consitue une des limites d'implantation de l'édifice. Le château est composé de briques rouges et ornementé avec une alternance de briques beiges (chainages d'angle, encadrement des ouvertures, cheminées). Le château ne présente pas de symétrie particulière, mais une importante utilisation de façades et pignons à redents, similaires à ceux retrouvés dans l'architecture flamande. Ils possèdent un rôle principalement décoratif, augmentant ainsi la perception de la hauteur de l'édifice.

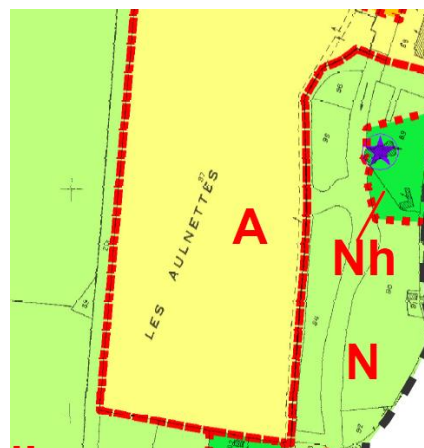
Le bâtiment s'organise autour d'une façade côté jardin et d'une façade donnant sur l'Andelle avec une partie centrale saillantes avec des ouvertures, rappelant les bow-windows.

↳ L'ensemble de l'édifice est à préserver.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°3

Identification

- N° de parcelle concerné : 56 b
- Localisation de l'élément à protéger : Ruelle à Loup

Caractéristique de l'élément à protéger

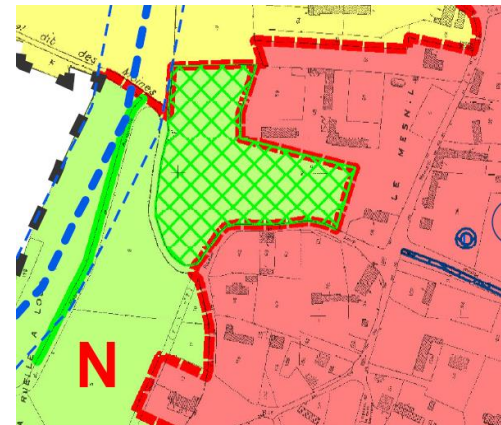
- Type d'élément à protéger : Parc boisé du château du Mesnil Perruel.
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement de taille réduite, dont le classement est justifié pour les qualités paysagère de ce boisement qui conforte un parc de propriété. De plus il a un intérêt dans la préservation de la biodiversité et par sa proximité du Bois au Moines.

↳ L'ensemble du boisement doit être préservé. Tout abatage est donc soumis à déclaration.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Eléments n°4

Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Les mares
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit de petites étendues d'eau stagnante de faible profondeur d'origine naturelle ou anthropique
 - ↳ L'ensemble des mares répertoriées doivent être protégées. Il s'agit d'interdire le comblement des mares, de préserver la végétation de la mare et de ces berges, d'assurer le maintien du profil des berges et de l'alimentation en eau des mares afin de préserver leur rôle de régulation hydraulique (gestion des eaux de ruissellement, infiltration lente des eaux de pluie, etc.) ainsi que de protéger leur rôle d'habitat écologique.

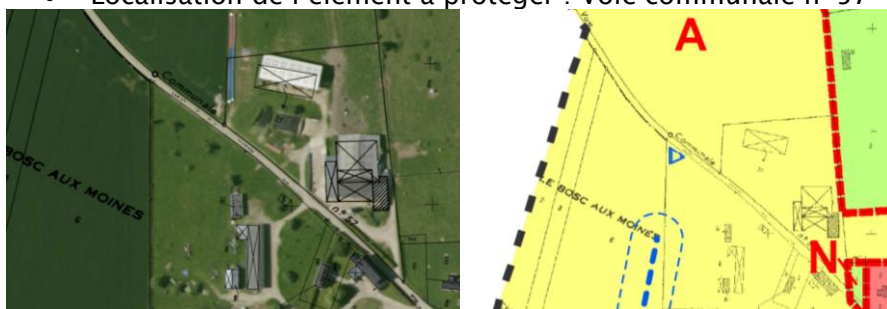
1) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 10a/8a
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin de la Mare des Champs



2) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 183
- Localisation de l'élément à protéger : Voie communale n° 57



3) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 193
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Mesnil



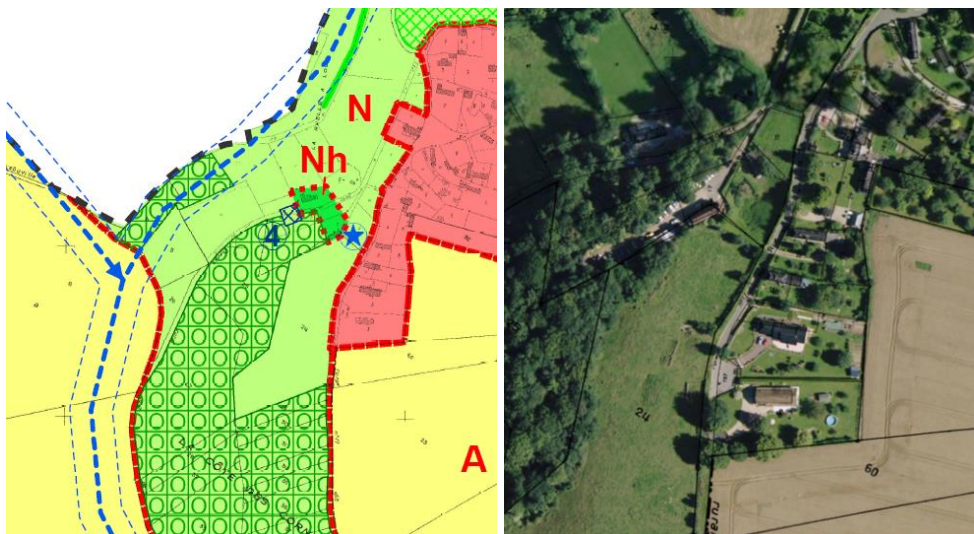
4) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 133
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Perruel à Gratienville



5) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 24
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Memont



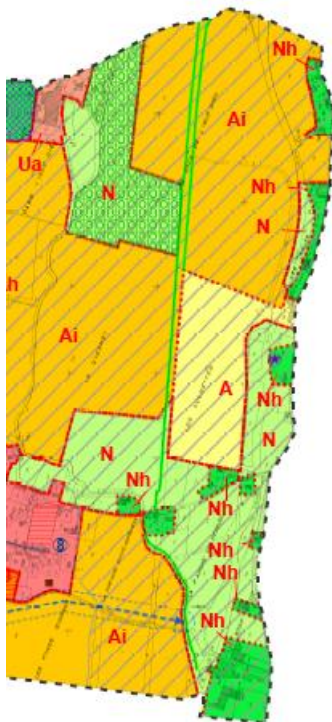
Eléments n°5

Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Les haies
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'alignements d'arbres qui peuvent jouer plusieurs rôles notamment en termes :
 - Protection contre les vents
 - Protection contre le ruissellement et l'érosion des sols
 - Favorisation de la biodiversité
 - Structuration du paysage
 - Production de bois
 - Etc.
- ↳ Les haies représentées au plan de zonage au titre du L123-1-5, III, 2° sont à préserver sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Des percées peuvent être autorisées dans le cadre de la réalisation d'accès. La replantation en essences locales est imposée en cas d'abattage.

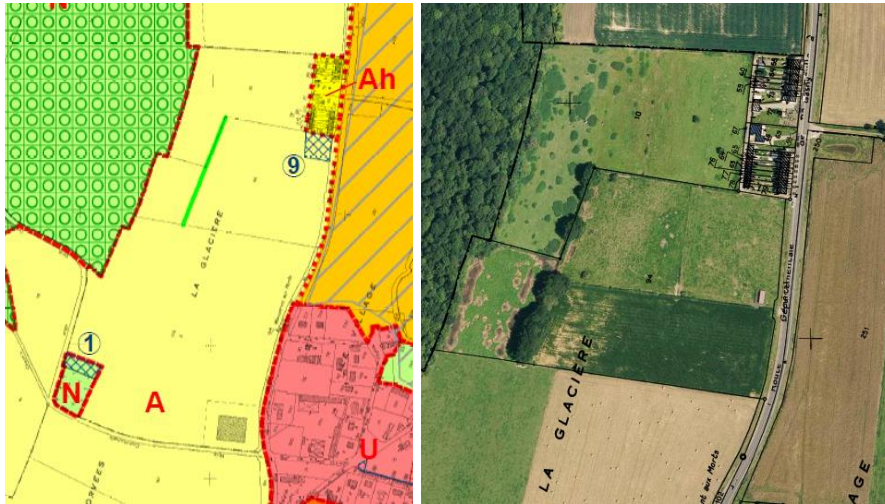
1) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : /
- Localisation de l'élément à protéger : ripisylve le long du canal et de l'Andelle



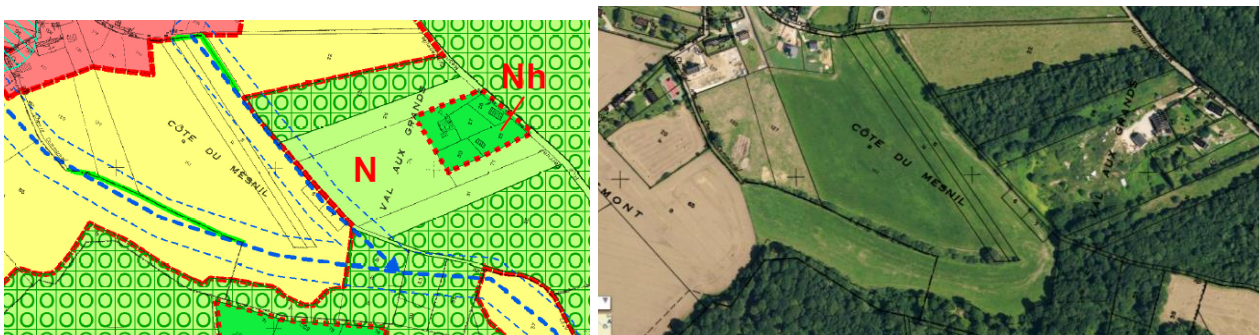
2) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 94
- Localisation de l'élément à protéger : haie sur le secteur dit de la Glacière



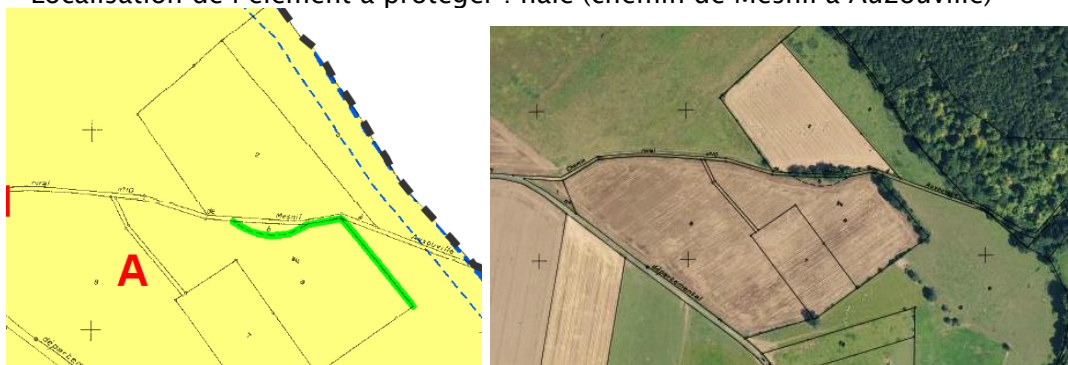
3) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : /
- Localisation de l'élément à protéger : haie sur le secteur dit de la Côte du Mesnil



4) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

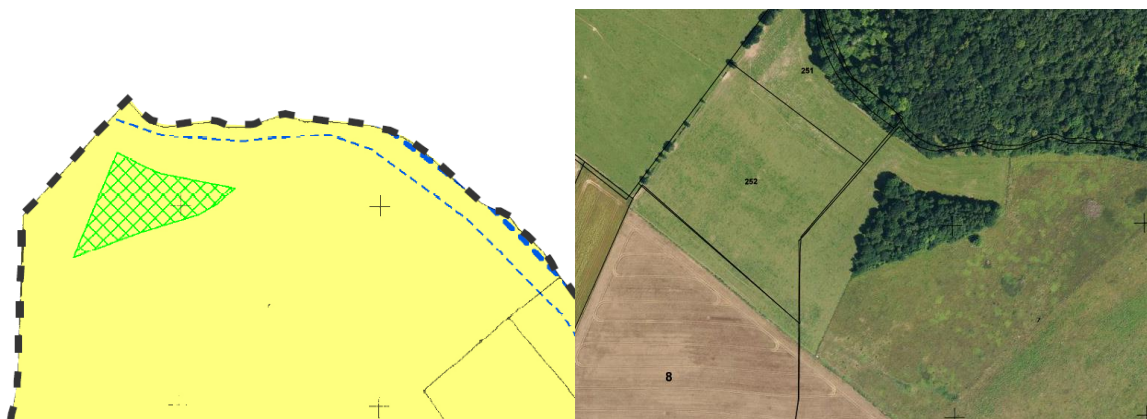
- N° de parcelle concerné : 34
- Localisation de l'élément à protéger : haie (chemin de Mesnil à Auzouville)



Éléments n°6

Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : un bosquet
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit de groupe d'arbres qui peuvent jouer plusieurs rôles notamment en termes :
 - Protection contre les vents
 - Protection contre le ruissellement et l'érosion des sols
 - Favorisation de la biodiversité
 - Structuration du paysage
 - Production de bois
- ↳ Les essences arborées constituant ce bosquet doivent être préservées. Des percées peuvent être autorisées dans le cadre de la réalisation d'accès. La replantation en essences locales est imposée en cas d'abattage.



EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L. 111-3 : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des

travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- Article L111-1-4. 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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- 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. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de

sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

- L. 123-1-5°
 - I. Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
 - II. Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :
 - 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
 - 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
 - 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la

saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III. Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part

minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV. Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les

voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V. Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

- R111-2 : 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'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le 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.

- R111-21 : 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.