

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 20/09/2016
approuvant les dispositions de la Modification Simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vandrimare,
Le Maire,

PRÉFECTURE DE L'EURE

10 NOV. 2016

ARRIVÉE



Jacques Polet

MODIFIÉ LE : 20/09/2016

auddicé

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

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

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

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

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I.....	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
TITRE III.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE	23
TITRE IV.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	29
TITRE V.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	38
ANNEXES	47
LEXIQUE.....	49
LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES.....	51
FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE	54
EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	55

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 Vandrimare.

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 : L-111-3, L111-9, L111-10, R-111-2, 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.

La zone U comporte :

- Un **secteur d'activités, Ua**, au niveau de l'emprise économique existante sur le hameau du Fayel.
- Un **secteur d'équipements, Ue**, au niveau de la salle communale et des équipements sportifs sur les Gournets et au niveau du pôle école-mairie sur le Village.

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. Ces zones 1AU sont situées au niveau du hameau des Gournets et du Village.
- Le PLU a également défini **une zone 1AUe**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destiné à l'accueil d'équipements, publics ou privés et destinés à renforcer le pôle d'équipements existants du bourg et sa centralité.

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.

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

La zone agricole comporte deux secteurs particuliers :

- **Un secteur agricole inconstructible, Ai**, a été défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation.
- **Un secteur agricole d'habitat isolé, Ah**, a été défini au niveau des constructions existantes non agglomérées avec le Village.

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 plusieurs secteurs :

- Un **secteur naturel de jardins, Nj**, situés le long de la RD505 et route de Renneville,
- Un **secteur naturel d'habitat isolé, Nh**, situé au niveau de la Côte des Monts,
- Un **secteur naturel d'équipements, Ne**, dédié à l'emprise de la station d'épuration
- Un **secteur naturel de loisirs, Nl**, sur les emprises des châteaux de Vandrimare et du Fayel.

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

1. 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).

2. 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.

3. Le risque de nuisances sonores.

La RD 6014 est classée en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie.. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

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 (châteaux, église, maison de maître...) et du patrimoine naturel (boisements, verger, parc du château du Fayel, parc du château

de Vandrimare, mare, haie...) 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

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

La zone U comporte un **secteur d'activités, Ua**, au niveau de l'emprise économique du hameau du Fayel ainsi qu'un **secteur d'équipements, Ue** encadrant la salle polyvalente et les équipements sportifs sur le hameau des Gournets et le pôle mairie-école au niveau du bourg.

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

Les opérations doivent 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.

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 véhicules,
- 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.

Pour le seul secteur Ue :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ue2.

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 équipements publics et privés et leurs aménagements sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs concernés ainsi que sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- 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 réserve de ne pas dépasser 50 cm par rapport au sol naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, 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 constructions à destination artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U limitrophe.

Pour le seul secteur Ue :

- Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux équipements publics ou privés et à leur fonctionnement et que l'opération ne conduise pas à des délaisés,

- Les aires de jeux ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, 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 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.

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.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles chaussées doit respecter une largeur d'au moins 5 mètres.

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 être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière. 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 à envisager 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, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum depuis les voies publiques.

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 1 mètre 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 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

N'est pas réglementé.

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 de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 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,
- Aux équipements utilisant les techniques environnementales ou de production d'énergie renouvelable.

Pour le seul secteur Ua :

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

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.

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 évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

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.

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 tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,

- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples)
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtus.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité cadastrale et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage,
- De maçonnerie pleine ou ajourée,
- De grillage ou barreaudage,
- De murets surmontés ou non de 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, dont la liste figure en annexe.

Pour les seuls secteurs Ua et Ue :

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 présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples) sont interdits.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

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

- Les mares identifiées ne doivent pas être rebouchées.
- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

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 seront 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.

Pour les secteurs Ua et Ue :

Les constructions implantées doivent être accompagnées par des aménagements paysagers constitués d'essences locales, destinés à les intégrer dans le paysage et à limiter l'imperméabilisation.

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**

Le câblage en fibre optique est imposé pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

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 véhicules,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- 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 réserve de ne pas dépasser 50 cm par rapport au sol naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, 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 1AU 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.

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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets...) de faire aisément demi-tour. Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies, elles doivent permettre à terme un bouclage de la voirie.

ARTICLE 1AU 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 être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière. 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 à envisager 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, à l'exception des annexes et dépendances, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum depuis les voies publiques.

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 1 mètre 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.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

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

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation de type individuel ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation de type collectif ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture.

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

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

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 tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples)
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtus.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Les teintes des matériaux de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures situées en limite du domaine public doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité cadastrale et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage,
- De maçonnerie pleine ou ajourée
- De grillage ou barreaudage,
- De murets surmontés ou non de grillage.

Les clôtures situées en limite séparative définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

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.

Pour toute construction autre qu'à usage d'habitations ou de bureaux, l'opération doit prévoir le stationnement des vélos.

ARTICLE 1AU 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 ou détruits :

- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

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

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal et paysager 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.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

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. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Toute construction doit avoir droit à la vue et à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le câblage en fibre optique est imposé pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe 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 AUe, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone AUe à l'exception de celles mentionnés à l'article AUe 2.

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

- Les aménagements à destination d'équipements et de loisirs sous réserve que soient respectées les orientations d'aménagement et de programmation retenues et que l'opération ne conduise pas à des délaisés,
- Les aires de jeux ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, 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 1AUe 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.

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 1AUe 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 être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière. 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 à envisager 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 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUe 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 20 mètres minimum.

ARTICLE 1AUe 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 1 mètre minimum.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

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

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

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 évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

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.

Philosophie

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...). Elles 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 :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes.

Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales doublée éventuellement d'un grillage. Elles respecteront les orientations d'aménagement et de programmation retenues.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT

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

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

L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux. Des places de stationnement pour les vélos doivent être installées en nombre suffisant.

ARTICLE 1AUe 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 ou détruits :

- La mare identifiée ne doit pas être rebouchée.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives avec la zone naturelle. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUe 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE 1AUe 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le câblage en fibre optique est imposé pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone agricole est concernée par le classement sonore de la RD 6014 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La zone A comporte deux secteurs particuliers :

- **Un secteur agricole inconstructible, Ai**, défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation.
- **Un secteur agricole d'habitat isolé, Ah**, destiné à encadrer les constructions à vocation d'habitat situé en milieu agricole. Il correspond aux zones d'habitat isolée et non agglomérée avec le reste du tissu urbain de Vandrimare.

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 mentionnées 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. 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, eau pluviale, 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 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.

Pour le seul secteur Ah :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances et leur reconstruction en cas de sinistre 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 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 être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. 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 à envisager 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 1 mètre minimum.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Pour le seul secteur Ah :

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, 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 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.

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.

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

Pour le seul secteur Ah :

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

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation de type individuel ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

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 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, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles.

Sont interdits :

- 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 :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

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 tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples)
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtus.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Les teintes des matériaux de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures situées en limite du domaine public doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité cadastrale et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage,
- De maçonnerie pleine ou ajourée
- De grillage ou barreaudage,
- De murets surmontés ou on de 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, dont la liste figure en annexe.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

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 ou détruits.

- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

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, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

**ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET

FORESTIERES (N)

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.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone naturelle est concernée par le classement sonore de la RD 6014 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La zone N comporte quatre secteurs particuliers :

- Un secteur naturel de jardin, Nj,
- Un secteur naturel d'habitat isolé, Nh,
- Un secteur naturel d'équipements, Ne,
- Un secteur naturel de loisirs, Nl.

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, eau pluviale, 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 Nj :

- Les abris de jardin (d'une emprise au sol maximale de 20 m²) à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et à condition qu'il n'existe pas plus d'un abri par îlot de propriété.

Pour le seul secteur Nh :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances et 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 artisanale, leurs annexes et dépendances et leur reconstruction en cas de sinistre 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, eau pluviale, 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 Ne :

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Pour le seul secteur NI :

- Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux activités de loisirs et de tourisme et que l'opération ne conduise pas à des délaisés,
- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances 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, eau pluviale, 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 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 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 être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. 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 à envisager 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 1 mètre minimum.

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

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 à destination d'habitation, 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.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 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 bardages brillants, les matériaux d'aspects et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Pour le seul secteur Nh :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

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 tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples)
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtus.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Les teintes des matériaux de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures situées en limite du domaine public doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité cadastrale et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage,
- De maçonnerie pleine ou ajourée
- De grillage ou barreaudage,
- De murets surmontés ou on de 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, dont la liste figure en annexe.

Dans le secteur Nj :

Les toitures doivent respecter une teinte harmonieuse avec les constructions existantes.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

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 défrichés ou détruits. Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

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, dont la liste figure en annexe, 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

N'est pas réglementé.

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.

Unité foncière :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

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.
- ...



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir, Troène

FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE

Elément n°1

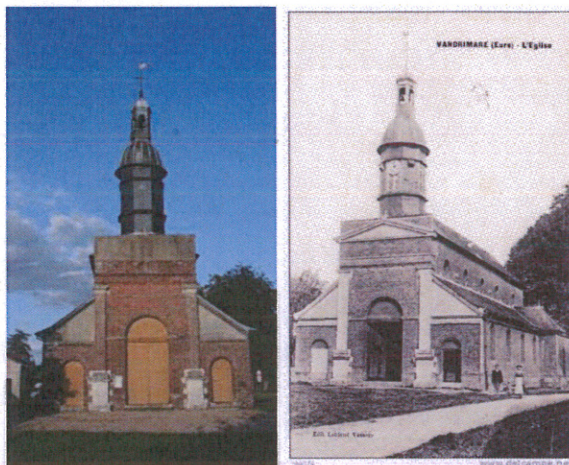
Identification

- N° de parcelle concerné : 53
- Localisation de l'élément à protéger : Place de l'église (Rue des Ecoles)

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : l'église de Vandrimare (Eglise paroissiale Notre-Dame)
- Description de l'élément à protéger : Ce bâtiment présente une façade en briques, et une toiture à double pans en ardoise. Elle arbore une façade symétrique composée de la nef et de deux bas-côtés. La nef encadrée par deux pilastres est accessible par une porte centrale, et les deux bas-côtés également. L'édifice est surmonté d'un dôme et d'une flèche en ardoise.
↳ L'ensemble des caractéristiques cet édifice du 19^{ème} siècle est à protéger (plan en croix latine, matériaux, symétrie, etc.)

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°2

Identification

- N° de parcelle concerné : 455
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Bois Meigle

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Le château du Fayel
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un bâtiment remarquable par la symétrie mise en œuvre au niveau de ces façades (fenêtres, chaines, etc.). L'axe de symétrie passe par l'entrée principale du château. Le bâtiment est encadré par deux tours carrées qui renforcent la symétrie générale du château. Le soubassement est en pierres de taille.

L'ensemble du bâtiment est caractérisé par un rez de chaussé, un étage et un comble. Le corps de bâtiment est en pierre de meulière avec encadrement de fenêtres en briques et chainages horizontaux et verticaux en briques.

Les tours carrées sont composées de briques, on note également la présence de chaînage horizontal et vertical en pierre et les combles sont surmontés de deux lucarnes à fronton. Leur symétrie est parfaite, toutefois le flanc droit a été modifié en vue de la création d'un accès.

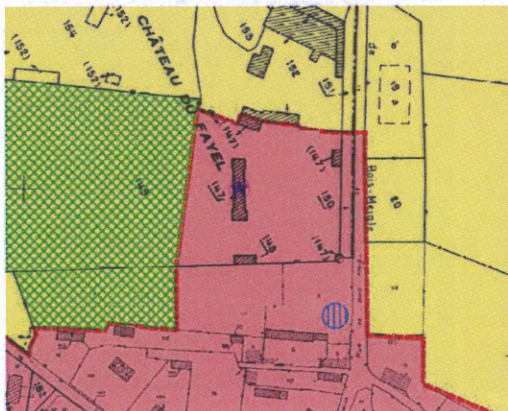
La toiture se décompose entre le corps du bâtiment et les deux tourelles (composée de 4 pans en ardoise pour chaque élément).

↳ L'ensemble du bâtiment doit être préservé.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°3

Identification

- N° de parcelle concerné : 164
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de l'ancienne Mare

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Habitation en briques
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une maison d'habitation composée de briques orangées qui encadrent de manière très larges les ouvertures et sont alternées par la présence de pierre calcaire ou briques. La présence d'un niveau supérieur au niveau des combles est marquée par l'utilisation de briques rouges et l'ornementation se fait par la présence de briques beiges. La toiture elle est en ardoise.
 ↳ Les matériaux doivent être préservés. En cas de réfection de la façade enduits et peintures utilisés doivent respecter la tonalité de la brique.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°4

Identification

- N° de parcelle concerné : 166
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Chouquet

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Manoir des Gournets et mur d'enceinte
- Description de l'élément à protéger : Ce manoir s'organise autour d'un corps principal central et de deux tours en saillies qui s'implantent de chaque côté du corps du bâtiment (R+1+Combles). Le corps principal du bâtiment est principalement en briques, et pierres calcaires. Les tours alternent l'utilisation de briques et pierres calcaires. Elles mettent ainsi en œuvre l'utilisation de pierre calcaire au niveau des chainages d'angles et de la brique au niveau des bandeaux marquant les différents niveaux. Par ailleurs l'alternance de bandes de briques et pierres calcaires agrémentent et rythment la façade.

La toiture mise en œuvre est à deux pans au niveau du corps principal et les deux tours se démarquent par leur toiture indépendante à quatre pans.

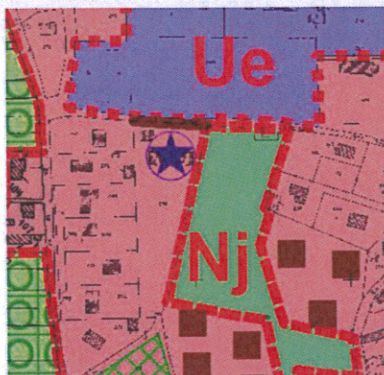
La propriété est ceinturée d'un mur de facture utilisant des matériaux anciens.

↳ Le gabarit du bâtiment doit être préservé (volume organisé autour d'un corps central et deux tours). Les toitures doivent également être préservées en ardoise et selon leur pente. Enfin l'alternance des différents matériaux doit être préservée. L'aspect (les matériaux anciens doivent dans la mesure du possible être préservés à l'identique) et la hauteur du mur de ceinture doivent être conservés.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°5

Identification

- N° de parcelle concerné : 40 et 41
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des Ecoles

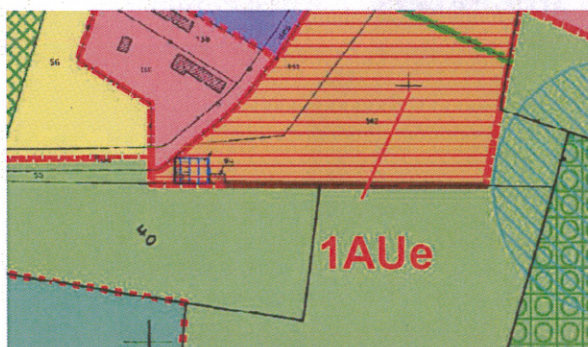
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mur en bauge
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une façade visible d'un mur en bauge depuis l'espace public. Cette façade est à la fois en bauge et a en partie été remplacée par des parpaings.
↳ Cette façade de mur en bauge visible depuis le secteur d'équipement doit être préservée. En cas de réhabilitation ce mur doit être remis en l'état.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



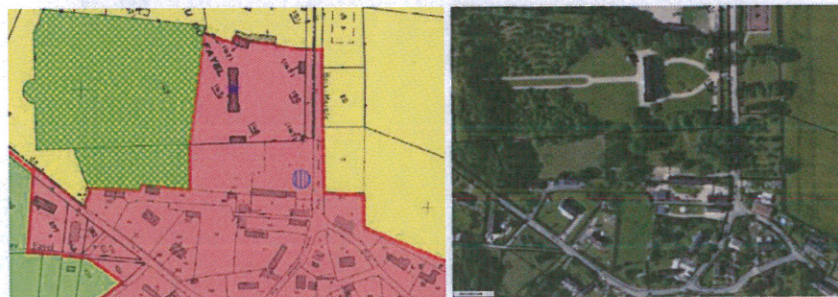
Eléments n°6

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.

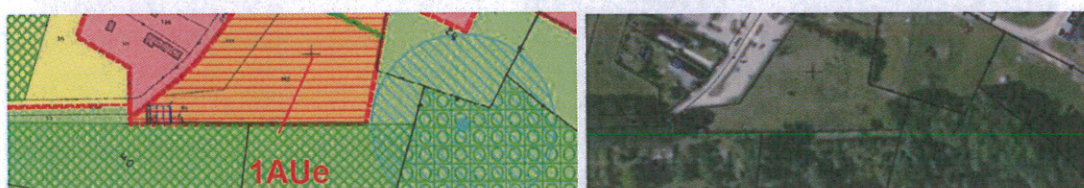
1) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 3
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Bois Meigle



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

- N° de parcelle concerné : 142
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des Ecoles



Elément n°7

Identification

- Localisation : Rue des écoles
- N° de parcelle concerné : Parcelle N°54

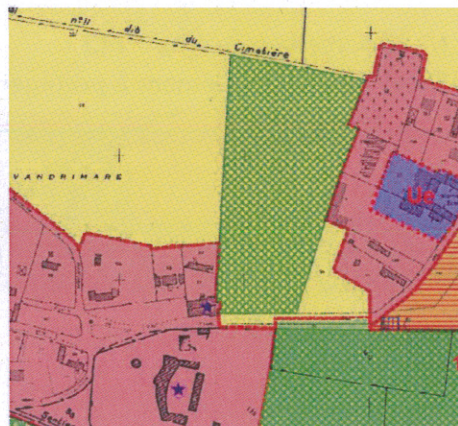
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Verger
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un verger en lien avec le château de Vandrimare.
↳ Ce verger est un élément structurant du paysage communal. Il est composé de deux alignements d'arbres fruitiers, sur la longueur de la parcelle, qui méritent d'être conservés.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°8

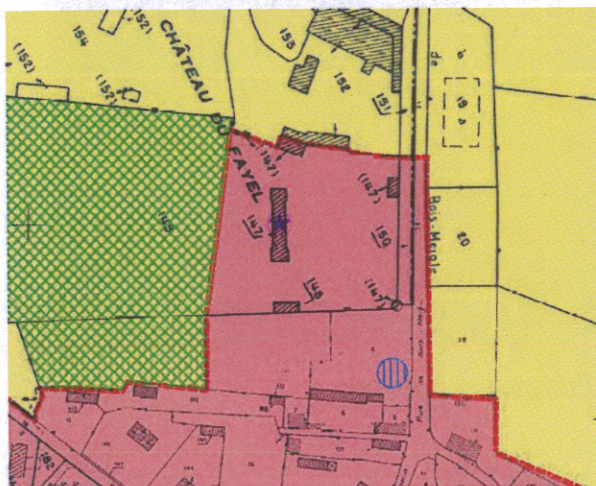
Identification

- N° de parcelle concerné : 455 et 1
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Bois Meigle

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Le parc du château du Fayel
- Description de l'élément à protéger : Les lignes fortes du parc du château sont intimement liées à la structure symétrique arborée par la façade du château du Fayel. Ainsi le parc se structure autour d'une allée centrale allant du centre du château vers la partie boisée du parc. Il s'agit de la ligne de symétrie autour de laquelle se déroule les différentes parties du parc du château du Fayel. Ainsi à proximité du château la vue est relativement dégagée sur un espace ouvert engazonné, il est par la suite composé d'essences remarquables.
 ➤ La symétrie du parc doit être préservée en corrélation avec le lien fort entretenu avec l'architecture du château du Fayel. Les essences présentes sur le parc doivent être conservées.

Localisation cadastrale :



Eléments n°9

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,

↳ 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.

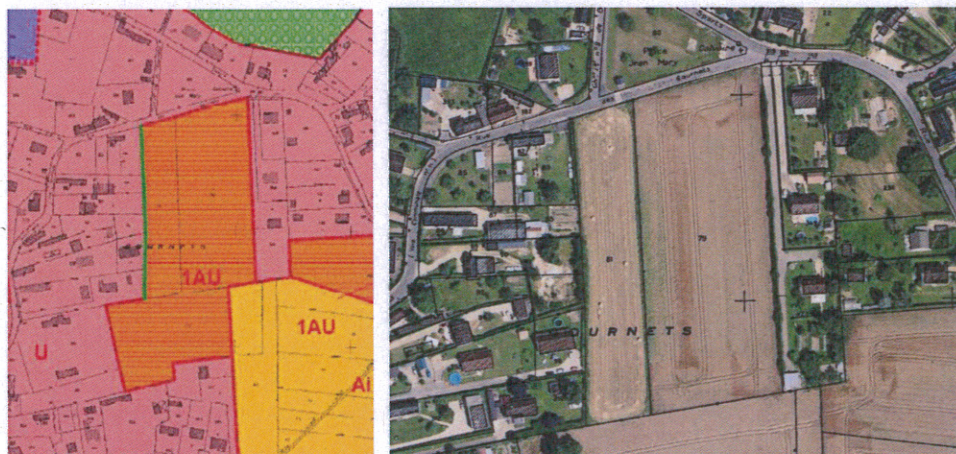
1) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 142
- Localisation de l'élément à protéger : Le Village



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

- N° de parcelle concerné : 61
- Localisation de l'élément à protéger : Les Gournets



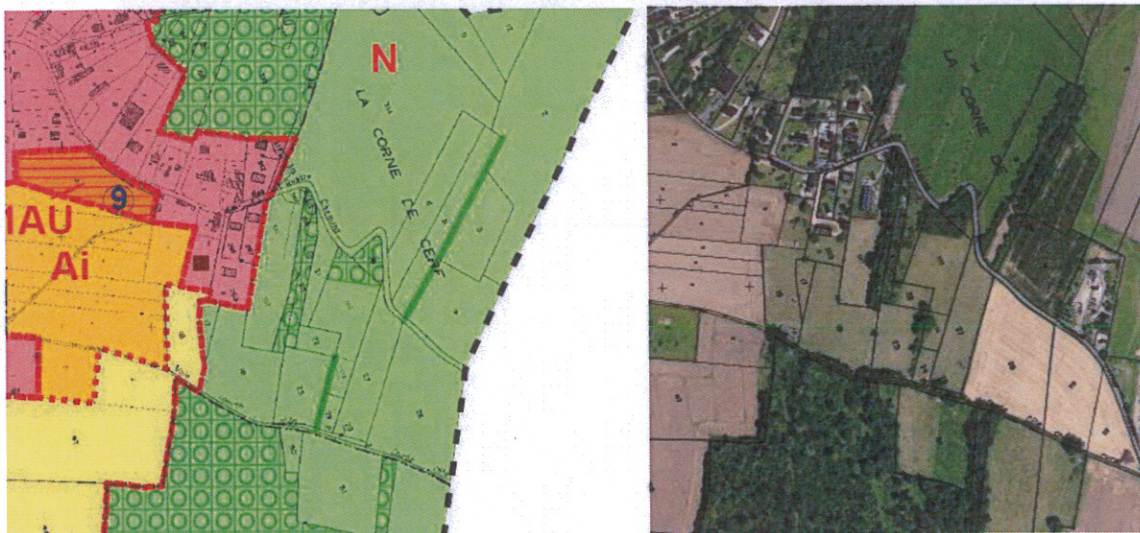
3) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : /
- Localisation de l'élément à protéger : Le Clos Saint-André – chemin du Fayel



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

- N° de parcelle concerné : 5, 23
- Localisation de l'élément à protéger : La Corne de Cerf



Eléments n°10

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Parcelles boisées
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit de parcelles boisées donnant un caractère paysager et verdoyant dans les parties agglomérées. Il s'agit de petites réserves de biodiversité en milieu urbain.
↳ Ces parcelles boisées doivent être préservée sous réserve d'un bon état sanitaire et être replantées d'essences locales le cas échéant.

1) Identification de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 165-314
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de l'ancienne Mare



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.

- 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.