

Commune de Villiers-en-Desœuvre

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

«Vu pour être annexé à la délibération du 23/10/2014 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Approuvée le 16/01/2020
Délibération n° 2020/04

Fait à Villiers-en-Desœuvre,
Le Maire,

Fait à Villiers-en-Desœuvre
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 05/12/2013
APPROUVÉ LE : 23/10/2014



Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

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

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

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


Groupe auddicé
  
Environnement Conseil airele institut auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
TITRE III	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	20
TITRE IV	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	22
TITRE V	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	29
ANNEXES	35
LEXIQUE	37
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	39
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	40
LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES	41
FICHES PATRIMONIALES	44
EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	74

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 Villiers en Desoeuvre.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
- les articles du Code de l'Urbanisme ci-après : L111-9, L111-10, L123-1-5, R-111-2, R111-4, R111-15, R111-21 et R123-12.

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 à l'identique suite à un 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 parties agglomérées principales de la commune et les équipements publics. Cette zone est desservie par les réseaux. La zone U englobe donc les parties bâties du bourg, ainsi que celles des hameaux de Chanu et du Hallot.

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.

Le PLU comporte :

- **une zone 1 AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement et située à l'Est du bourg route de Rosny).
- **une zone 1AUe**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'accueil d'équipements publics ou privés d'intérêt public et située sur le bourg (route de Bueil).

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 2 AU**, zone à urbaniser à long terme, destinée à l'habitat principalement, située dans le bourg en continuité de la zone 1AU.

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 d'habitat isolé (Ah)** a été défini sur les constructions existantes localisées au niveau des hameaux de faible emprise insérés dans les zones agricoles.
- Un **secteur agricole protégé (Ap)** été défini sur des secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation au niveau du rû de Chanu.

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 d'équipements (Ne)** destinés à encadrer les terrains sportifs du bourg,
- Un **secteur naturel d'activités (Na)** a été défini sur l'emprise de la pépinière pour encadrer sa potentielle évolution,
- Un **secteur naturel de jardin (Nj)** délimité sur les larges emprises jardinées des parties urbanisées,
- Un **secteur naturel d'habitat isolé (Nh)**, a été défini sur les constructions existantes et futures constructions non situées en continuité de groupe d'habitat dense.

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.

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

La loi Paysage.

Plusieurs constructions anciennes (porche, mur de facture, constructions anciennes...) et éléments naturels (haie, jardins, espace public) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Toute modification des éléments de cette zone est soumise à déclaration.

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

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, véhicules,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les aires de sports motorisés.

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

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- 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 U 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.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques 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.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité cadastrale l'autorisation de construire doit être délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers.

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 à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque la parcelle est desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire, conformément au règlement d'assainissement non collectif de la CAPE. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Sauf dérogation au cas par cas, 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, tranchées drainantes 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 :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en retrait de 10 mètres maximum 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 2 mètres minimum sur une ou plusieurs des limites séparatives

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 d'une construction à destination d'habitation de type individuel la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 6 mètres.

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.

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 (de type parpaings par exemples) 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 couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes, à côtes ou romanes,
- Les couvertures de types tôles ondulées ou fibrociments,
- Les plaques d'aspect béton non recouverts entre poteaux d'ossature.

Façade

Les façades principales des constructions doivent être plus longues que larges.

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement.

Toitures et ouvertures de toit

Pentes des toitures :

- Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation (RDC + combles), de type tuiles plates doivent être d'au moins 45°.
- Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation (RDC +1+ combles) de type tuiles plates doivent être d'au moins 35°.
- Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation de type ardoise doivent être d'au moins 35°.

Aspect des toitures :

Les aspects des toitures de type tuiles plates doivent respecter les aspects brun vieilli ou sablé champagne.

Ouvertures des toitures :

Dans le cadre de toitures anciennes, les fenêtres de toits doivent être encastrées.

Vérandas

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale et être de dimensions réduites. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en couverture, sans pente minimum.

Clôture :

Les clôtures devront être en harmonie avec la maison et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles.

L'emploi de béton ou de plaques de béton non revêtus et de parpaings non enduits est interdit.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe. Elles pourront être doublées, ou non, par un grillage à maille large avec possibilité d'une plaque de béton de 25cm de hauteur maximum en partie basse.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées ainsi que les aérothermes doivent être implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masqués par des haies à feuillage persistant.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Implantation des portails

Les portails des nouvelles constructions sont soit :

- Implantés à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à créer une entrée charretière et à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

Stationnement

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

Pour toute construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface habitable. Toute division parcellaire ou de constructions entraîne l'application de cette disposition.

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, PLANTATIONS ET AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

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 ainsi que les alignements d'arbres observés 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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de type essences locales dont la liste est annexée à la fin du présent document.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe. Une haie doit être composée d'au moins deux types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

L'ensemble des espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples). Au moins 50% de ces espaces libres doivent être perméables.

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.

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 U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour le câblage en fibre optique sont imposés 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.

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 caravaning,
- Les aires de sports motorisés.

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

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- 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.

Les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies. Elles doivent permettre la cohabitation des différents usagers de la route. Le gabarit de la voie doit permettre :

- la circulation sécurisée des véhicules selon les sens de circulation imposés,
- le cheminement des piétons et cyclistes,
- la mise en place de dispositif de gestion des eaux pluviales type noues.

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 à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque la parcelle est desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière.

L'opération doit prévoir un système de collecte des eaux de toiture et de ruissellement des voiries :

- Pour toute construction, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées ou bassin par exemples sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.
- Pour toute voie créée desservant une opération d'ensemble, des systèmes de récupération des eaux de ruissellement (de type noue, bassin collecteur, tranchées drainantes par exemples) sont obligatoires. Ces dispositifs doivent être pensés de façon à promouvoir le cadre de vie du quartier. 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.

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 :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en retrait de 10 mètres maximum 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 2 mètres minimum sur une ou plusieurs des limites séparatives.

Les constructions doivent respecter un retrait de 10mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone 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.

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

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

En tout point d'une construction de type individuel ou collectif, la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 6 mètres.

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, de type parpaings par exemple, ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux, liés à la construction des bâtiments, 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 couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes, à côtes ou romanes,
- Les couvertures de types tôles ondulées ou fibrociments
- Les plaques d'aspect béton non recouverts entre poteaux d'ossature.

Philosophie

Les aménagements de voirie, la gestion des eaux, les traitements paysagers de l'ensemble de l'opération et le maillage des circulations douces doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble cohérent et recherchant la performance environnementale.

Clôture :

Les clôtures devront être en harmonie avec la maison et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles.

L'emploi de béton ou de plaques de béton non revêtus et de parpaings non enduits est interdit.

Les clôtures 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 ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales. Elles pourront être doublées ou non par un grillage à maille large avec possibilité d'une plaque de béton de 25cm de hauteur maximum en partie basse.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Implantation des portails

Les portails des nouvelles constructions sont soit :

- Implantés à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à créer une entrée charretière et à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons. Afin de favoriser la continuité des modes doux et leur sécurité, le stationnement sur les trottoirs est interdit.

Pour toute construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface habitable. Toute division parcellaire ou de constructions entraîne l'application de cette disposition.

Un minimum de 30% en plus du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des deux-roues doivent être prévues dans le cadre d'opération de type collectif.

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

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

Plantations et espaces libres

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

Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle.

L'ensemble des espaces non bâtis sont traités en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples).

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

Les fourreaux pour le câblage en fibre optique sont imposés 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.

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.

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 constructions et aménagements à destination d'équipements et de loisirs sous réserve que l'opération ne conduise pas à des délaissés,
- 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.

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 à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque la parcelle est desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE.

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, tranchées drainantes 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 en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives.

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

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

En tout point d'une construction, la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 9 mètres.

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.

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, de type parpaings par exemple, 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.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT

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

L'opération doit prévoir la mise en place de zones de stationnement. Ces zones de stationnement doivent être perméables à hauteur de 40%.

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

Plantations et espaces libres

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

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir, à long terme et sous forme organisée, l'extension de la zone urbaine.

Ces terrains, à vocation d'habitat constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2 AU 2.

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

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine modification du PLU, à l'exception des équipements collectifs.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 15 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé

ARTICLE 2 AU 16 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Loi Paysage

Certains éléments du patrimoine naturel (mare, ru, verger...) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Toute modification, coupe ou abatage de ces derniers est soumise à déclaration.

La zone A comporte deux secteurs particuliers :

- **Un secteur agricole d'habitat isolé, Ah**, destiné à encadrer les constructions à vocation d'habitat situé en milieu agricole. Il correspond à la zone d'habitat isolée et non agglomérée avec le reste du tissu urbain dense,
- **Un secteur agricole protégé (Ap)** été défini sur des secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation **au niveau du rû de Chanu**.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Pour le seul secteur Ah :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ah2.

Pour le seul secteur Ap :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ap2.

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 en activité ou arrêtées liées à des activités d'accueil et de services touristique (gîte, chambre d'hôte, fermes auberges, etc...), à des activités artisanales ou libérales (atelier, bureau etc...) ou à de petites structures d'accueil collectif.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés dans les exploitations agricoles en activité pour des activités non liées à l'agriculture sous réserve de l'article R123-12 du code de l'urbanisme.
- 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 Ah

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, les annexes et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles arrêtées liées à des activités d'accueil et de services touristique (gîte, chambre d'hôte, fermes auberges, etc...), à des activités artisanales ou libérales (atelier, bureau etc...) ou à de petites structures d'accueil collectif.
- 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 Ap :

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

ARTICLE 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 à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque la parcelle est desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire, conformément au règlement d'assainissement non collectif de la CAPE.. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent 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, tranchées drainantes 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 10 mètres minimum depuis les voies publiques.

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

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

Les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum depuis les limites séparatives avec le rû.

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

Pour le seul secteur Ah :

Les constructions doivent être implantées :

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

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 et des annexes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur le terrain 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 9 mètres à l'égout. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction à destination d'habitation, la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 6 mètres.

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.
- L'implantation de bâtiment isolé en ligne de crête n'est pas recommandée et doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère.

Sont interdits :

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

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.

Clôtures

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées ainsi que les aérothermes doivent être implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masqués par des haies à feuillage persistant.

Les constructions à destination d'habitation 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 (de type parpaings par exemples) 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 couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes, à côtes ou romanes,
- Les couvertures de types tôles ondulées ou fibrociments,
- Les plaques d'aspect béton non recouverts entre poteaux d'ossature.

Façade

Les façades principales des constructions doivent être plus longues que larges.

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement.

Toitures et ouvertures de toit

Pentes des toitures :

- Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation (RDC + combles), de type tuiles plates doivent être d'au moins 45°.
- Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation (RDC +1+ combles) de type tuiles plates doivent être d'au moins 35°.
- Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation de type ardoise doivent être d'au moins 35°.

Aspect des toitures :

Les aspects des toitures de type tuiles plates doivent respecter les aspects brun vieilli ou sablé champagne.

Ouvertures des toitures :

Dans le cadre de toitures anciennes, les fenêtres de toits doivent être encastrées.

Vérandas

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale et être de dimensions réduites. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en couverture, sans pente minimum

Clôture

Les clôtures devront être en harmonie avec la maison et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles.

L'emploi de béton ou de plaques de béton non revêtus et de parpaings non enduits est interdit.

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. Elles pourront être doublées ou non par un grillage à maille large avec possibilité d'une plaque de béton de 25cm de hauteur maximum en partie basse.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées ainsi que les aérothermes doivent être implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masqués par des haies à feuillage persistant.

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.

- L'écoulement du ru doit être maintenu.
- La ripisylve accompagnant le ru doit être maintenue et entretenue.
- 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

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.

Au sein du secteur Ap, les clôtures minérales sont interdites. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Espaces 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.

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)

Loi Paysage

Certains éléments du patrimoine naturel (verger, mare, haie...) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Toute modification, coupe ou abatage de ces derniers est soumise à déclaration.

La zone N comporte quatre secteurs particuliers :

- **Un secteur naturel d'habitat isolé, Nh.**
- **Un secteur naturel de jardin, Nj**
- **Un secteur naturel d'équipements, Ne,**
- **Un secteur naturel d'activités, Na.**

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.

Pour le seul secteur Nh :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Nh2.

Pour le seul secteur Nj :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Nj2.

Pour le seul secteur Ne :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ne2.

Pour le seul secteur Na :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Na2.

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 Nh :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, la réalisation d'annexes et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Une seule nouvelle construction à usage d'habitation à celle existante par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et 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.

Pour le seul secteur Nj :

- Les dépendances à condition qu'elles soient mesurées, à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine et qu'elles s'intègrent dans l'environnement et à condition qu'elles participent à une mise en valeur d'un ensemble bâti.

Pour le seul secteur Ne :

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

Pour le seul secteur Na :

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

ARTICLE N 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 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 à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque la parcelle est desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire, conformément au règlement d'assainissement non collectif de la

CAPE. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent 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, tranchées drainantes 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

Toutes construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum

Pour les secteurs Nh et Nj :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives

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 Nj :

Les dépendances doivent respecter une emprise au sol maximale de 30m². Seul un ilot par unité foncière est autorisé.

Les abris de jardin doivent respecter une emprise au sol maximale de 20 m². Seul un ilot par unité foncière est autorisé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le seul secteur Nj :

Les dépendances doivent respecter une hauteur maximale à l'égout de 3,5 mètres.

Les abris de jardin doivent respecter une hauteur maximale à l'égout 2 mètres.

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

Pour le seul secteur Nj

Les abris de jardin ne doivent pas être maçonnés.

Leur couverture doit être en bardeaux ou en bacs aciers de teinte ardoise ou tuile brunie

Les clôtures devront être en harmonie avec la maison et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles.

L'emploi de béton ou de plaques de béton non revêtus et de parpaings non enduits est interdit.

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. Elles pourront être doublées ou non par un grillage à maille large avec possibilité d'une plaque de béton de 25cm de hauteur maximum en partie basse

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 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 mares identifiées ne doivent pas être rebouchées.
- Les essences arborées et arbustives existantes ainsi que les alignements d'arbres observés 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.

Espaces 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.

Pour le seul secteur Na :

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 ainsi que les alignements d'arbres observés doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

Plantations et espaces libres

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

Le projet doit s'insérer dans son environnement arboré et privilégier la conservation ou la replantation d'espaces. L'ensemble des limites séparatives doit être planté.

ARTICLE 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 l'égout 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.

Ripisylve :

Végétation arborée qui borde un cours d'eau Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau. Cette végétation située dans une zone frontière entre l'eau et la terre est donc constituée d'essences particulières des milieux humides (saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes chênes charmes...).

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 de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure.

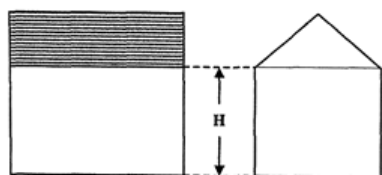
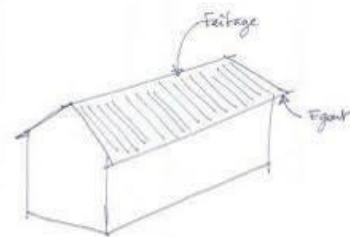
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aide à l'application de l'article 10 pour les constructions à usage d'habitation

Définition :

La **hauteur au faitage** est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie élevée de la construction comme le faitage.

La **hauteur à l'égout du toit** des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



La **hauteur maximale (H)** des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et l'égout.

En zone Urbaine, U comme en zone à urbaniser, AU, la règle est la suivante :

En tout point d'une construction à destination d'habitation de type individuel la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 6 mètres.

En zone urbaine, là où les constructions sont déjà existantes, le règlement prévoit une exception pour les aménagements et extensions des constructions existantes qui ne peuvent pas de par leur configuration respecter la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

☞ La hauteur est définie à 6 mètres à l'égout afin de respecter, d'une part, l'harmonie générale vis-à-vis des constructions déjà existantes et éviter ainsi des créneaux disgracieux dans le paysage, et d'autre part, pour conserver une vue d'ensemble sur la silhouette du village avec un point de repère précis dans le grand paysage, le clocher de l'église. La hauteur est ainsi déterminée de façon à ne pas obstruer les points de vue paysagers existants sur le bourg et son clocher depuis le plateau agricole ceinturant le bourg.

Afin de favoriser des règles homogènes, cette hauteur est également reprise en zone agricole, pour les constructions autorisées dans la zone.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Aide à l'application de l'article 11 pour les constructions à usage d'habitation :

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction: toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire. Les teintes s'approchant des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur beige pâle à beige rose orangé...).

Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure ou prendre contact auprès du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.

Aide à l'application de l'article 11 pour les constructions à usage agricole :

Les nouveaux bâtiments agricoles sont souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Il est nécessaire de les prendre en compte comme des éléments d'urbanisation.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront préférentiellement mats et de teintes foncées.

La couverture peut être en bac acier ou en plaques de fibres-ciment. Il est nécessaire de privilégier une teinte soutenue (gris, rouille, terre cuite, brun vieilli...) qui doit être si possible plus sombre que les murs pour permettre une distinction visuelle.

Pour les murs, il faut privilégier le bardage bois parce qu'il présente de nombreux avantages. Il permet une bonne insertion dans le paysage, une forte longévité et un coût raisonnable. Les teintes grises et les bruns sont à privilégier pour une bonne insertion paysagère.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont à proscrire ainsi que le blanc et les couleurs très claires. Les finitions mates absorberont la lumière et éviteront le scintillement du bâtiment par réflexion.

Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permettra de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grande dimension.

Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être déclinée en saturation (soit une couleur plus ou moins soutenue) pour différencier les bâtiments.

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,
- Charme commun,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable plane, Erable pourpre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Marronnier,
- Merisier,
- Orme,
- Saule blanc,
- Tilleul à petites feuilles.
- ...

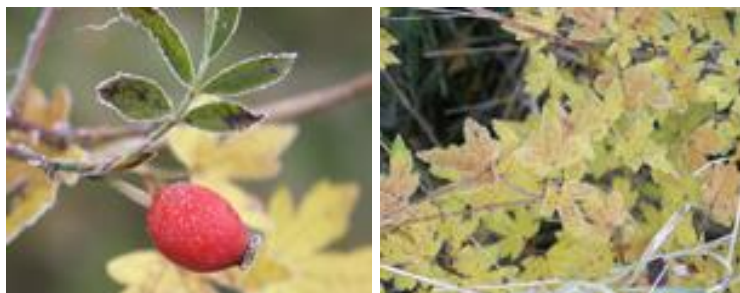
Essences d'arbustes :

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,
- Charme,

- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- If,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Prunier myrobolan,
- Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Alignements

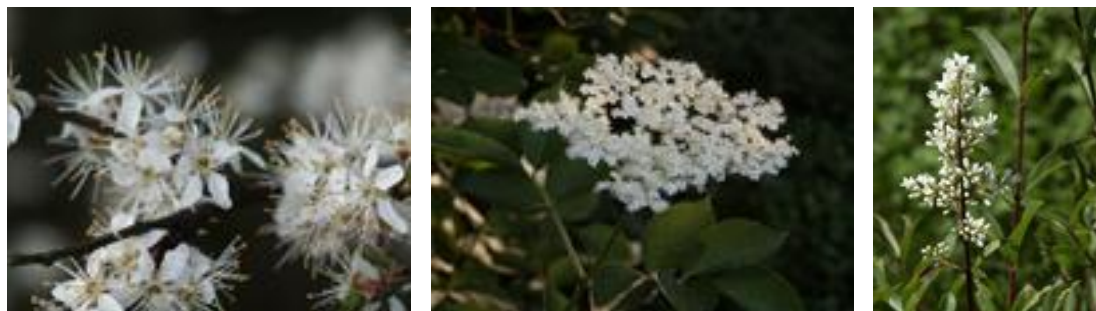
- Aulne glutineux,
 - Charme commun,
 - Chêne pédonculé, Chêne sessile,
 - Erable champêtre, Erable sycomore,
 - Frêne commun,
 - Orme,
 - Saule blanc.
 - ...
- *Végétation adaptée aux milieux humides*
 - Achillée sternutatoire
 - Agrostide,
 - Angélique,
 - Aulne,
 - Bouleau pubescent,
 - Iris Jaune
 - Glycérie,
 - Grande Glycérie
 - Guimauve
 - Massette à feuilles larges
 - Massette à feuilles étroites
 - Plantain d'eau
 - Roseau commun ou phragmite
 - Vulpin bulbeux
 - Vulpin genouillé
 - ...



Eglantier, Erable champêtre



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir, Troène



Iris Jaune, Massette à feuilles larges

FICHES PATRIMONIALES

Elément n°1

- Identification
 - Localisation : 3 rue des Tourelles
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Maison
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un toit en mansarde couvert d'ardoise avec deux œil-de-bœuf en zinc qui entourent une fenêtre à fronton centrale en pierre.
↳ Cette maison arbore un style classique, unique dans la commune et l'aspect de ce toit et sa façade enduite méritent d'être conservés.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :

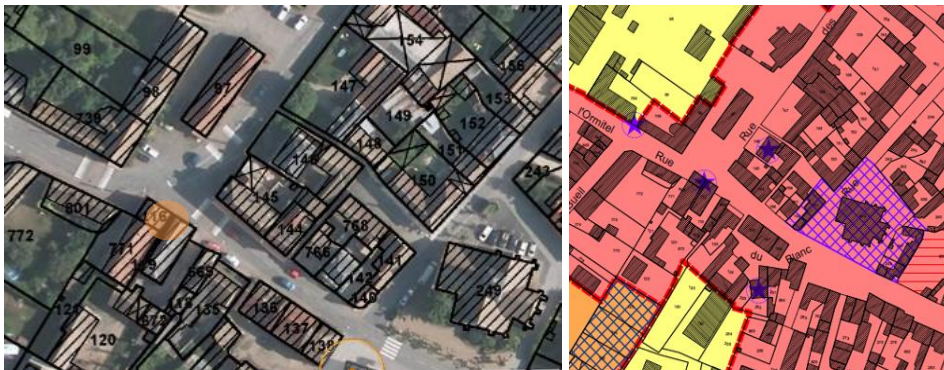


Elément n°2

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Grande Rue
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Maisons
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit de deux maisons presque jumelles qui marquent par leur aspect le carrefour et la place de la salle des fêtes.
 - ↳ La forme de leurs toits à quatre pentes et de leurs façades enduites carrées, la symétrie des ouvertures méritent d'être conservées.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :

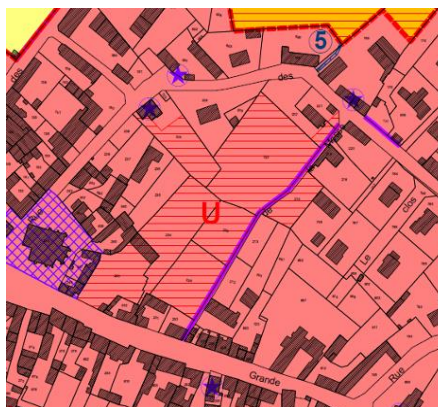


Elément n°3

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Sente de la messe
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Sente
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une sente étroite bordée de murs en facture. En plus de sa fonctionnalité comme voie douce qui lie la périphérie et les nouvelles constructions au centre du bourg, elle est aussi – à cause de son caractère très minéral- un élément architectural typique du village. Elle borde les terrains communaux qui seront aménagés par la commune qui lui apportera peut-être des transformations (ouvertures....) en fonction des réalisations.
 - ↳ La restauration des murs sera faite à l'identique. Le principe d'une sente très minérale doit être conservé.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



Elément n°4

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Impasse du cheval blanc
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Maison
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une maison du bourg de la fin du 19^{ème} siècle dont la façade arbore un parement en brique particulier. Les tableaux des porches et fenêtres, les piliers d'angle (un seul est encore visible), la génoise, la corniche sont en briques.
 - ↳ Ces modénatures en briques et le principe de l'enduit méritent d'être conservés.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°5

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : 37, grande rue
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Toit et façade
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une maison bourgeoise enduite avec un toit en ardoise à quatre pans surmonté d'une construction en fer ressemblant à une tour de guet. Les piliers d'angle sont surmontés de médaillons en céramique.
 - ↳ Le toit et sa construction métallique ainsi que les médaillons en céramique disposés à chaque angle de la façade méritent d'être conservés.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :

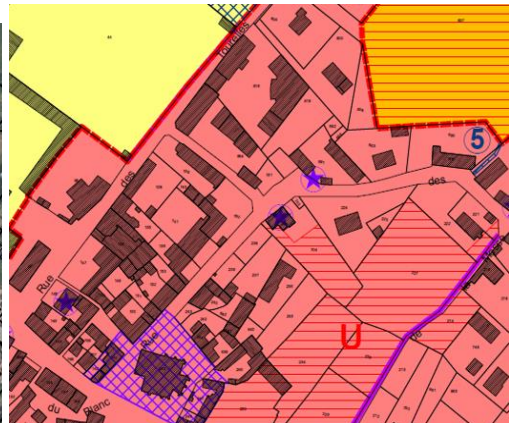


Elément n°6

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Rue des écoles
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Façade et fontaine
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une ancienne fontaine en briques rouges avec un levier de pompe en fer qui se trouve devant une maison bourgeoise à la façade très équilibrée. L'ensemble marque la placette devant l'entrée de l'école.
 - ↳ La symétrie des ouvertures sur la façade doit être conservée. La fontaine doit être conservée en l'état.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :

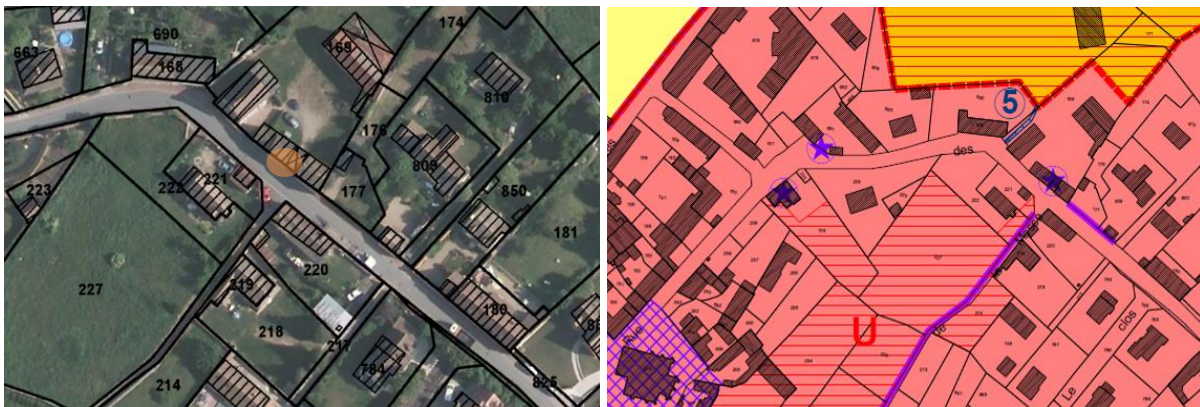


Elément n°7

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Rue des écoles
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Corps de ferme
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un porche d'entrée d'une ancienne cour de ferme. Ce grand porche carré est taillé dans une des deux granges attenantes qui longent la rue des écoles. Il ouvre la vue sur les bâtiments agricoles. La façade des granges est en pierre de pays, les toits sont en petites tuiles de pays (60 au m²) en terre cuite. L'ensemble est un témoin de l'histoire agricole du village à conserver.
 - ↳ Les bâtiments doivent être restaurés à l'identique (façade en pierre, utilisation de petites tuiles). A la réfection le bardage en tôle présent sur le porche doit être remplacé par du bois.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :

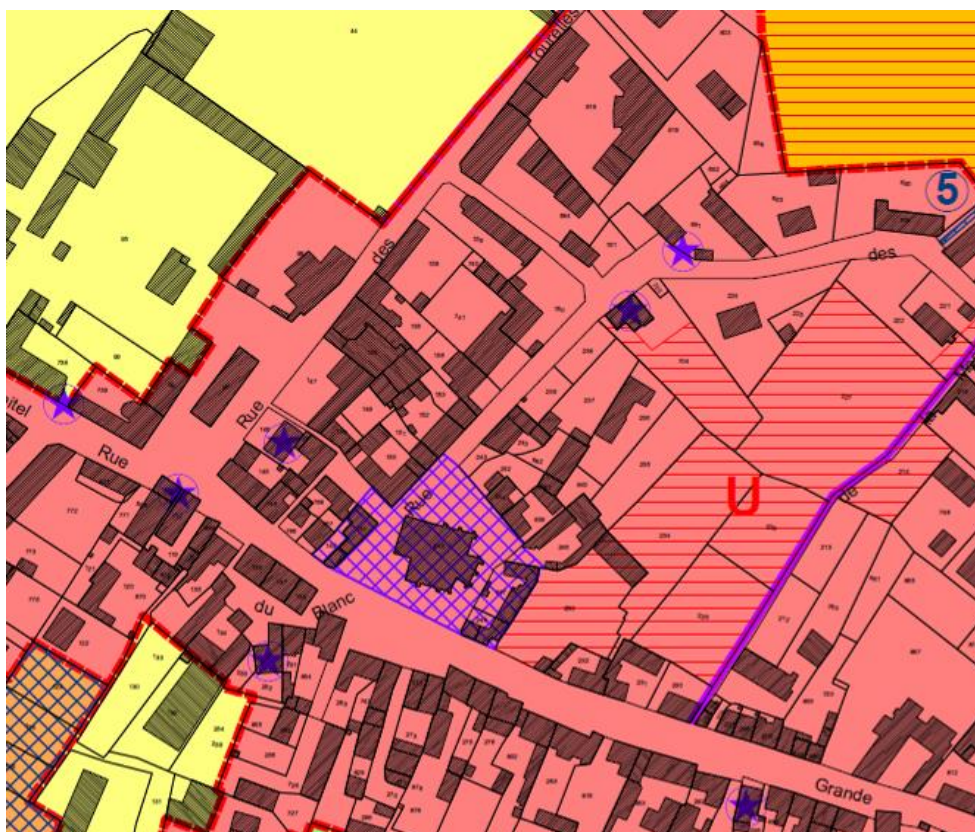


Elément n°8

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Place St Nicolas, rue des écoles
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Ensemble de maisons formant une place autour de l'église
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un ensemble de maisons au centre du village qui caractérisent la place de l'église.
 - Au 9, place St Nicolas : une maison bourgeoise dont le mur de clôture est en pierres apparentes et dont la façade équilibrée offre un jeu de couleur entre le rose d'un pastiche de briques et l'enduit beige.
 - Maison jaune, 2, rue des écoles : La couleur jaune de l'enduit, les fenêtres et leur entourage en blanc caractérisent cette maison qui fait l'angle avec une impasse. Elle égaye l'atmosphère très minérale de la place de l'église. Cette construction est à maintenir dans l'état.
 - Le pignon de la maison faisant face à cette maison jaune montre l'enduit ocre d'origine. La réfection de l'enduit de façade doit s'inspirer de cette couleur pour s'intégrer dans l'atmosphère de la place.
 - ↳ Cet ensemble bâti créé une harmonie spécifique sur la place du village. Les aspects des constructions et notamment les tonalités des façades doivent respecter cette harmonie.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



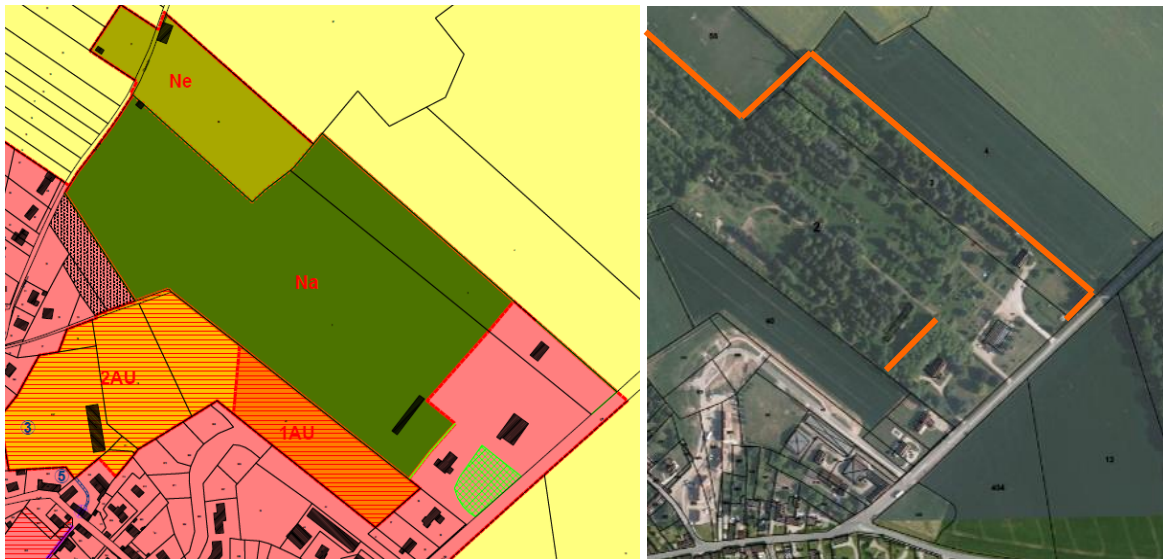
Elément n°9

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Route de Rosny
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Haies
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une haie de conifères et de feuillus faisant lisière à l'approche du village côté Est. Elle entoure un grand terrain constructible et crée une transition paysagère entre la plaine agricole et la zone d'habitation. Elle doit être conservée.

↳ Cette haie ne doit pas être défrichée. En cas de reconstitution, des essences locales d'arbres de haute tige sont à utiliser. Des ouvertures pourront être prévues afin de desservir le cas échéant la parcelle.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



Elément n°10

- Identification

- Localisation de l'élément à protéger : limites séparatives de la pépinière, présente à l'Est du territoire, entre la rue des Tourelles et la route de Rosny

- Caractéristique de l'élément à protéger

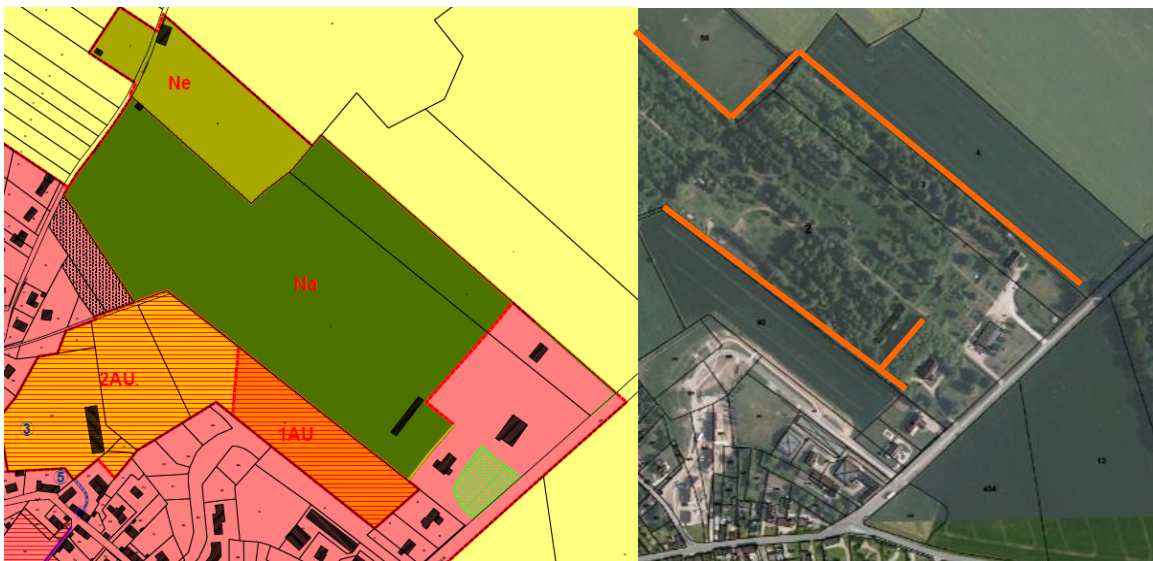
- Type d'élément à protéger : Alignement d'arbres et d'arbustes
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'alignements plantés divers (conifères, feuillus, essences horticoles) entourant l'ensemble de l'emprise de la pépinière et faisant lisière à l'approche du village côté Est ainsi que transition paysagère avec la zone d'habitat de la commune côté Ouest. Ces essences contribuent fortement à l'image végétalisée de l'entrée de village et favorise l'intégration des constructions. Elles doivent être conservées.

↳ Ces alignements arborés ne doivent pas être défrichés. En cas de reconstitution, des essences locales d'arbres de haute tige ou des arbustes sont à utiliser. Des ouvertures pourront être prévues afin de desservir le cas échéant la parcelle.

- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



Elément n°11

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Route de Rosny
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Jardin
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un espace jardiné et planté faisant office de zone tampon entre la route de Rosny et l'habitation. Situé à proximité de la pépinière, ce jardin dispose d'une certaine qualité paysagère permettant d'agrémenter les premières perceptions en entrée de village. Un sentiment de densité végétale et d'ambiance aérée se dégage ainsi.
↳ Les essences composant ce jardin doivent être conservées. En cas de reconstitution, des essences similaires et leur hauteur sont à prendre en considération.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



Elément n°12

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger: Grande Rue
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Porche d'entrée de ferme
 - Description de l'élément à protéger : Ce porche fait face à la route de Bueil et donne une première impression du village au voyageur venant de L'Ouest. Il est entouré de hauts murs de grange en pierre de pays. Son arc en pierre de taille, son toit en petites tuiles font partie de l'architecture traditionnelle des bâtiments agricoles. Il doit être conservé à ce titre.
 - ↳ L'arc en pierre de taille et l'utilisation de tuile sont à prendre en compte en cas de restauration du porche.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



Elément n°13

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : 1 rue Clairret
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Maison
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une maison bourgeoise, qui par sa situation au bout de la Grande Rue, au carrefour d'avec la Rue de Bonne Nouvelle est visible pendant toute la traversée du village. Elle fait partie de l'identité du village.
 - ↳ L'équilibre de sa façade, son enduit dans les tons d'origine, son toit en ardoise et l'œil de bœuf central en zinc méritent d'être conservé à ce titre.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :

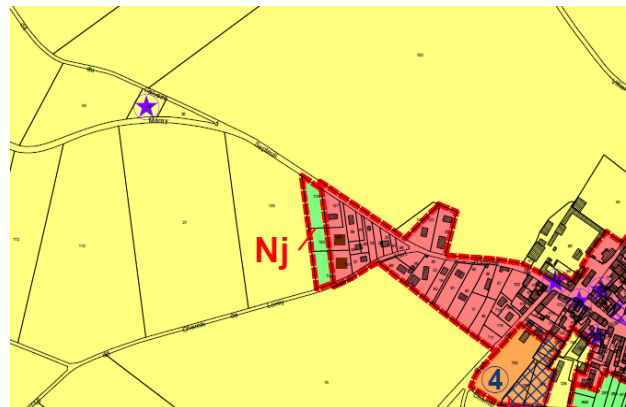
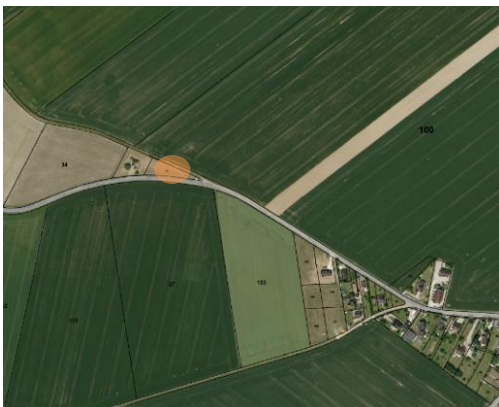


Elément n°14

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Route de Chanu
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Calvaire
 - La description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en fer sur un socle en pierre de pays. Sur la commune elle marque l'entrée du bourg et fait partie du patrimoine de la commune comme repère géographique.
↳ Elle doit être conservée en l'état.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°15

- Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Chanu, 6 rue Commanderie

- Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Maison
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une maison bourgeoise de la fin du 19ème siècle dont la façade arbore un parement en brique particulier. Les tableaux et linteaux des fenêtres et portes, les piliers d'angle, la génoise, la corniche sont en briques rouges. Cette maison marque l'entrée du hameau par sa taille et son décor. Elle doit être conservée en l'état.

↳ La symétrie des ouvertures, l'utilisation de briques sur les encadrements de fenêtres, les chaînages horizontaux et verticaux sont à conserver.

- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



Elément n°16

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger (rue ou lieudit, etc.) : Chanu
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Lavoir et mare attenante
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un lavoir en pierre de pays couvert de petites tuiles plates qui témoigne de l'histoire de la commune. Il jouxte une mare qui est alimentée en eau par le ru de Chanu. C'est un biotope et un ensemble paysager exceptionnel, qui méritent d'être conservés.
 - ↳ L'utilisation de pierre de pays et celle de tuiles plates de pays sont à prendre en compte en cas de restauration. La mare ne doit pas être rebouchée.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°17

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Grez
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Lavoir
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un lavoir en pierre de pays couvert de petites tuiles plates. Il mérite d'être conservé en tant que témoin de l'histoire de la commune.
 - ↳ L'utilisation de pierre de pays et celle de tuiles plates de pays sont à prendre en compte en cas de restauration.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :

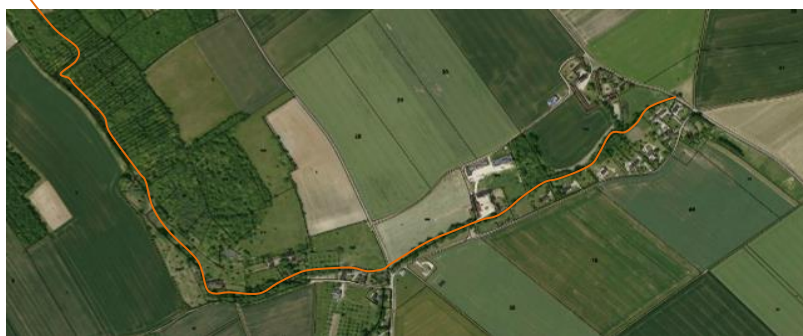


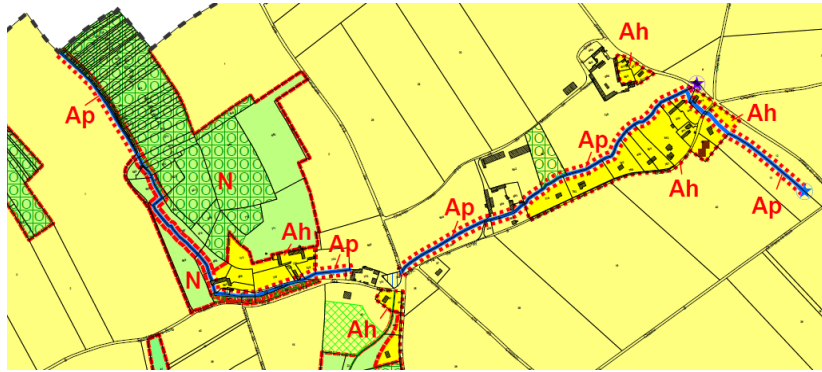
Elément n°18

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Grez, rû de Chanu
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Source, rû et sa ripisylve
 - Description de l'élément à protéger : Le ru de Chanu prend sa source au niveau hameau de Grez, passe au Nord de Chanu pour ensuite aller rejoindre la commune de Breuilpont et son château. La vallée de Chanu possède des berges en bon état de conservation avec des ripisylves encore bien présentes. Ces dernières protègent les berges contre l'érosion et forment des corridors écologiques. Elles doivent donc être conservées pour les rôles qu'elles jouent dans le maintien de l'équilibre environnemental.
 - ↳ Le ru doit conserver un bon écoulement. Les boisements le ceinturant (ripisylve) doivent être conservés tout en étant entretenus. Les constructions ne sont pas autorisées dans une bande de 10m de part et d'autre de la berge du rû.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



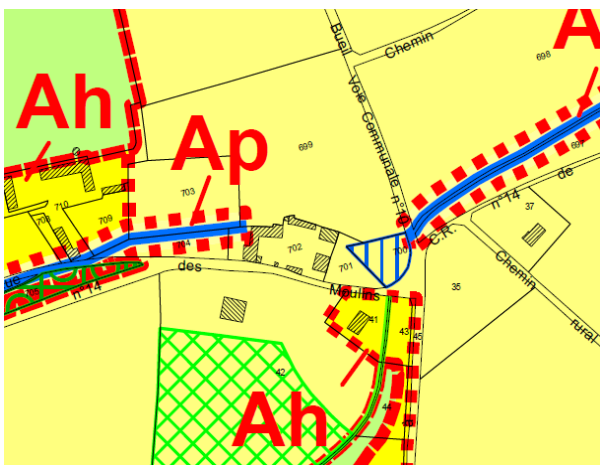


Elément n°19

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Grez
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Mare
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une mare, servant de zone d'écrêtement à l'écoulement du ru de Chanu. Située en léger contrebas, elle est bien visible dans le paysage. Elle témoigne de l'histoire rurale de la commune. C'est un biotope et un ensemble paysager exceptionnel, qui méritent d'être conservés.
 - ↳ Cette mare ne doit pas être rebouchée.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:

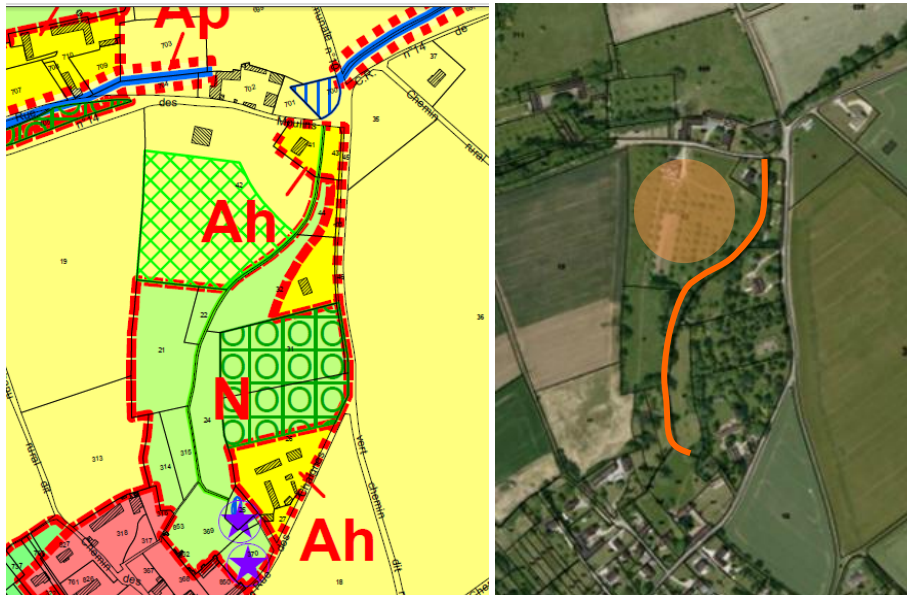


Elément n°20

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Grez
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : haie et verger
 - Description de l'élément à protéger. Il s'agit d'un ensemble végétal contribuant à la qualité paysagère du secteur. Un verger ainsi qu'un linéaire de haie sont ainsi présents. Ces éléments doivent être conservés.
 - ↳ Ces éléments ne doivent pas être défrichés. L'alignement et le type d'essences à utiliser sont à prendre en considération en cas de nouvelles plantations.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



Elément n°21

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Rue de Bonne Nouvelle, le Hallot
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Haie
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une haie agricole comportant des essences locales (lila, aubépine, charmilles, sureau, tilleul, érable.....). Elle est un refuge pour la faune locale. Cette haie clôt un verger et longe la rue de Bonne Nouvelle. Elle participe au caractère rural du Hallot au même titre que les murs en pierres apparentes. Elle doit être conservée. Seules des ouvertures peuvent y être aménagées.

↳ Cette haie ne doit pas être défrichée. En cas de replantation, les essences et leur hauteur doivent être maintenues.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°22

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : 2, chemin du puits, le Hallot
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Tour en pierre de pays
 - La description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une tour ronde qui fut le pigeonnier du château du Hallot de l'époque de la renaissance, château aujourd'hui disparu. A ce titre elle représente une trace intéressante de l'histoire du pays. Sa faction en pierre de pays apparentes, sa couverture en petites tuiles plates sont typiques pour les édifices semblables de la région et méritent d'être conservée en l'état.
↳ La rondeur de l'édifice, son aspect en pierre et sa couverture en tuile sont des éléments à respecter en cas de restauration.
- Photographie de l'élément à protéger



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°23

- Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Le Hallot, Jonction des VC 19

- Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Calvaire entouré de Tilleuls
- Description de l'élément à protéger : Croix en fer montée sur un socle en pierre entouré de 4 grands tilleuls. Visible de loin, il symbolise l'entrée du village et du hameau au Sud et représente pour les habitants un lieu reconnu et caractéristique. IL doit être conservé à ce titre.
↳ L'édifice doit être conservé en l'état. Les essences arborées ne peuvent pas être défrichées ou doivent être remplacées par des plantations équivalentes.

- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :

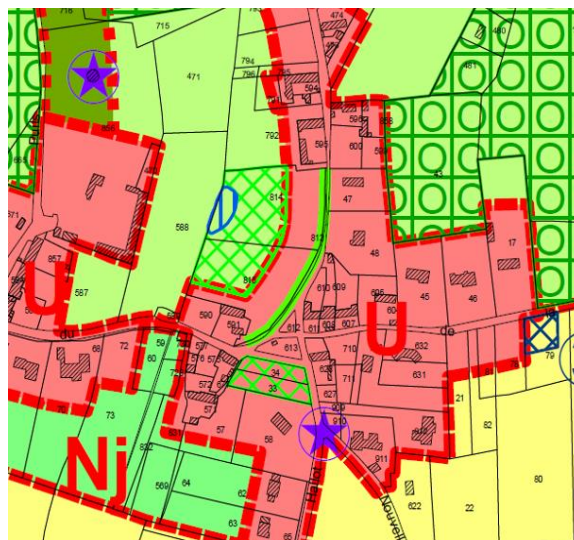
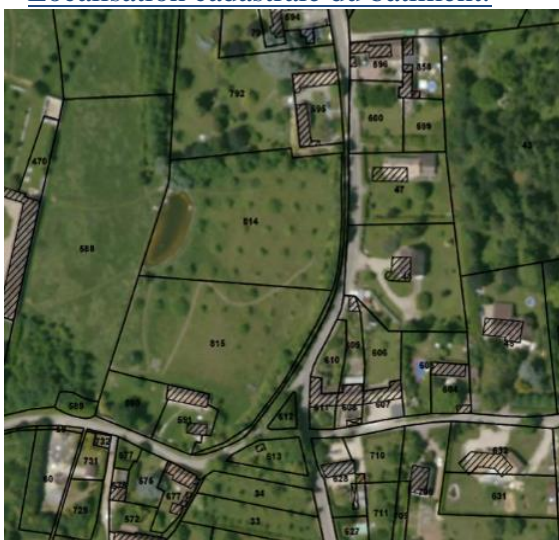


Elément n°24

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : 2, chemin du puits, le Hallot
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : verger et mare
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un verger clos de haies composé de pommiers et de poiriers. Il jouxte une mare. Cet ensemble paysager est le témoin de l'histoire rurale et agricole du territoire (ensemble plus vaste de corps de ferme et de l'ancien château). Outre leur rôle historique ils jouent également un rôle écologique de par le type de faune et de flore qu'ils abritent. Ce biotope et ensemble paysager méritent d'être conservés.
 - ↳ Ces éléments ne doivent pas être défrichés. L'alignement et le type d'essences à utiliser sont à prendre en considération en cas de nouvelles plantations. La mare ne doit pas être rebouchée.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:

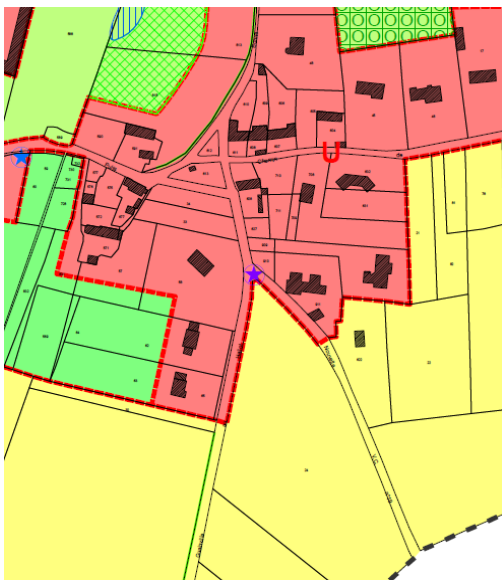


Elément n°25

- Identification
 - Localisation de l'élément à protéger : Chemin du puits, le Hallot
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : puits
 - Description de l'élément à protéger. Il s'agit d'un puits en pierre de pays surmonté d'un toit en tuiles plates. Ce puits a donné son nom au chemin sur lequel il se trouve. Il fait partie du patrimoine de la commune et doit être conservé.
 - ↳ En cas de réfection l'emploi de pierres et tuiles de pays est conseillé.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



Elément n°26

- Identification

- Localisation de l'élément à protéger : extrémité Nord du territoire, bois de la Harelle

- Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : mare
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une mare forestière, la mare dite mare de la Harelle, identifiée au titre des inventaires patrimoniaux nationaux de type ZNIEFF 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique faunistique et Floristique). Cette mare est peu visible. Toutefois, de par sa configuration et le milieu forestier qui l'abrite, elle joue un rôle écologique et accueille certaines rares espèces de végétation humide (notamment l'Oenanthe aquatique, espèce végétale rare dans la région). Ce biotope mérite d'être conservé.
↳ La mare ne doit pas être rebouchée. La végétation présente sur les bords de ce point d'eau doit être préservée.

- Localisation cadastrale du bâtiment:



Elément n°27

- Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Sud du Hallot, Rue Bonne Nouvelle

- Caractéristique de l'élément à protéger

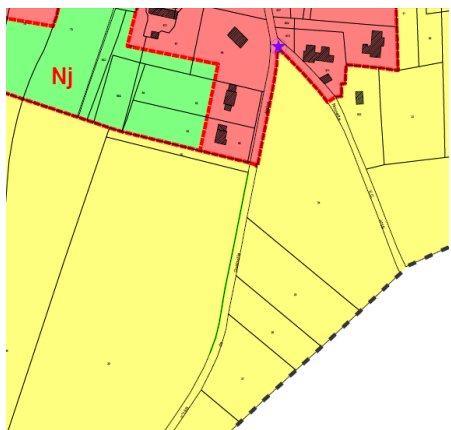
- Type d'élément à protéger : Haie
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une haie plantée d'essences variées. Elle est un refuge pour la faune locale et participe au caractère rural du territoire en implantée en bordure de parcelle agricole. Elle doit être conservée.

↳ Cette haie ne doit pas être défrichée. En cas de replantation, les essences et leur hauteur doivent être maintenues.

- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment:



EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L. 123-1-5 :
- 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.
- 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.

- 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.

- 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.

- 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.
- R. 123-12. Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :
 - 1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;
 - 2° **Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;**
 - 3° Dans les zones N : Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;
 - 4° Dans les zones U et AU :
 - a) (Supprimé) ;
 - b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
 - c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
 - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;
 - e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
 - f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

- 5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;
- 6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.