

COMMUNE DE VERGETOT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE MODIFICATION N°1

3

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du 8 juillet 2021,
approuvant la Modification
Simplifiée n°1 du PLU de Vergetot,

Le Président,

REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES



Espac'urba - Etudes et Conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	page 2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE 1 - ZONE UA	page 11
CHAPITRE 2 - ZONE UH	page 19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 28
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 35
TITRE IV - EMBLEMES RESERVES	page 40
TITRE V - LISTE DES VEGETAUX D’ESSENCES LOCALES	page 42

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...*

CHANGEMENT DE DESTINATION

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

DENT CREUSE

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

EMPRISE AU SOL

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EXTENSION

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci (communication avec l'existant). Les annexes jointives ne sont pas considérées comme une extension : il n'y a donc pas nécessité d'une communication interne avec la construction existante. La surélévation fait également partie des extensions.

FAÇADE DE CONSTRUCTION

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du point médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou à la ligne d'égout du toit.

LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer plusieurs lots destinés à être bâtis.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière.

L'emprise au sol est calculée globalement.

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique en tout point du bâtiment.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

Une servitude d'utilité publique est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

L'unité foncière est regardée comme un îlot 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

VOLUMETRIE : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la commune de VERGETOT.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U,
- le code du patrimoine.

2) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage,
- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- le plan de prévention des risques inondations : le zonage PPRI reprend plusieurs aléas :
 - aléa fort des ruissellements,
 - aléa faible des ruissellements,
 - zone d'érosion.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de VERGETOT comporte TROIS zones urbaines :

- **LA ZONE UA** : Zone urbaine accueillant de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement, les services et bureaux, les commerces et l'artisanat sans nuisances.
- **LES ZONES UH** : Zones urbaines accueillant les hameaux structurés.
On distingue **la zone UH** couvrant les hameaux du Seillot, du Coudray Nord et du Blésimare qui accepte de nouvelles constructions principales à destination d'habitation, et **le sous-secteur UHr** couvrant le hameau du Coudray Sud où les risques naturels sont trop importants pour autoriser de nouvelles habitations.

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de VERGETOT, aucune zone AU n'a été définie.

3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Les zones agricoles :

ZONE A :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles :

ZONE N :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

A VERGETOT, une zone naturelle a été inscrite dans le projet de PLU.

De plus, figurent au plan :

- les plantations à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique,
- les mares à protéger,
- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- les risques inondations identifiés dans le cadre du PPRI,
- les emplacements réservés,
- les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

ARTICLE V - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est régie par 4 conditions :

- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié,
- le P.L.U., la carte communale ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires,
- la reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.

ARTICLE VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.151-23, L.151-19 du code de l'urbanisme...)

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :

- le patrimoine architectural,
- les espaces boisés paysagers,
- les haies et alignement d'arbres.

Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de VERGETOT. Leur suppression est donc interdite. Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d'espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d'une déclaration de travaux et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

Article L151-19 du code de l'urbanisme

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

Article L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut 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.

Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-26, R111-27 du code de l'urbanisme s'imposent en plus des règles du PLU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement, les services et bureaux, les commerces et l'artisanat sans nuisances.

Les secteurs, tramés en vert sur le plan de zonage, correspondent au PPRI : ils sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPRI.

- la zone vert clair correspond à une "zone de précaution", aléa faible.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article UA 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

1.1 - Les établissements industriels,

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UA 2.

1.4 - Il est interdit de détruire un talus pour la construction d'un mur.

1.5 - Dans les zones de ruissellements identifiés dans le PPRI : les restrictions en termes de constructibilité sont reprises dans le document du PPRI (annexé dans les servitudes d'utilité publique) suivant le niveau d'aléa ruissellements (aléa faible (vert clair)).

Article UA 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

2.1 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.2 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.3 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.3.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.3.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.3.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

2.4 - Dans les secteurs de ruissellements identifiés dans le PPRI : les obligations en termes de constructibilité sont reprises dans le document du PPRI (annexé dans les servitudes d'utilité publique) suivant le niveau d'aléa ruissellements (aléa faible (vert clair)).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie.

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5 - Les portails devront être implantés avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement des eaux usées : En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.
- 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :
- 4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
 - 4.3.2 - Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
 - 4.3.3 - Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - 4.3.4 - Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

4.3.5 - Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.6 - Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

4.3.7 - Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- la totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- la vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.3.8 - Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 5 m³ d'eau par tranche de 100 m² d'emprise imperméabilisée.
- ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

7.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.3 - Les annexes pourront être implantées en limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UA 9 - Emprise au sol

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

Article UA 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.4 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, capteurs solaire, etc. ...

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, la pente de toit ne devra pas être inférieure à 30°. Cette prescription ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

11.3.3 - Les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les terrasses végétalisées.

11.3.4 - Les toitures courbes sont autorisées.

11.3.5 - Il est recommandé de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées, courbes et des puits de lumière ou verrières et toitures-terrasses.

11.4.2 - Les constructions annexes, jointives à la construction principale, doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à cette dernière.

11.4.3 - Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.4 - Pour les constructions à usage d'activités et les équipements publics, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.5 - L'acier ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.6 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.7 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.



11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.5 - Les façades en briques seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

- Pour les habitations et les équipements publics

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les teintes des briques devront respecter le nuancier annexé au règlement.

11.7.9 - Les essentages sont autorisés.

- Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.10 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.11 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.12 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

- Divers

11.7.13 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.14 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
- soit par un mur, qui sera obligatoirement soit en brique, silex ou torchis, soit enduit ou peint.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdites.

11.8.5 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé lisses sont autorisées en limite séparative.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc. ...).

11.8.7 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.8 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, il est exigé 2 places, sur la parcelle, par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés. Les places de stationnement devront être accessibles de la voirie de desserte.

12.3 - Les aires collectives de stationnements devront faire l'objet d'une gestion des eaux pluviales.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.3 - Les mares existantes doivent être conservées et entretenues.

13.4 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.

13.5 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1 - Les constructions nouvelles devront être de basse consommation énergétique.
- 15.2 - Des luminaires autonomes en énergie (photovoltaïque, éolien, ...) seront installés.
- 15.3 - Les citernes de récupération des eaux pluviales sont obligatoires.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant les hameaux structurés.

On distingue **la zone UH** couvrant les hameaux du Seillot, du Coudray Nord et du Blésimare qui accepte de nouvelles constructions principales à destination d'habitation, et **le sous-secteur UHr** couvrant le hameau du Coudray Sud où les risques naturels sont trop importants pour autoriser de nouvelles habitations.

Sauf indication contraire, les dispositions réglementaires de la zone UH s'applique à la zone UHr. Le sous-secteur UHr ne se distingue de la zone UH que pour le seul article UH2.

Les secteurs, tramés en vert sur le plan de zonage, correspondent au PPRI : ils sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPRI.

- la zone vert clair correspond à une "zone de précaution", aléa faible.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article UH 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.

1.2 - Dans les zones d'érosion, identifiées sur le plan de zonage conformément au PPRI, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

1.3 - Dans les zones de ruissellements identifiés dans le PPRI : les restrictions en termes de constructibilité sont reprises dans le document du PPRI (annexé dans les servitudes d'utilité publique) suivant le niveau d'aléa ruissellements (aléa faible (vert clair)).

Article UH 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

En zone UH, à l'exclusion du sous-secteur UHr, sont autorisées :

2.1 - Les constructions à destination d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

En sous-secteur UHr, uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de ne pas créer de nouveau logement :

2.2 – L'extension des constructions principales d'habitation existantes.

2.3 – Les annexes dont la surface ne pourra dépasser 40m² d'emprise au sol par annexe.

2.4 – Les piscines.

En zone UH, y compris en sous-secteur UHr, sont autorisés :

2.5 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.6 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.7 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

2.9 - Dans les secteurs de ruissellements identifiés dans le PPRI : les obligations en termes de constructibilité sont reprises dans le document du PPRI (annexé dans les servitudes d'utilité publique) suivant le niveau d'aléa ruissellements (aléa faible (vert clair)).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 - Accès et voirie.

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UH 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.

4.3.2 - Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

4.3.5 - Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.6 - Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

4.3.7 - Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.3.8 - Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 5 m³ d'eau par tranche de 100 m² d'emprise imperméabilisée.
- Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article UH 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

7.1 - Les constructions peuvent soit joindre une ou plusieurs limites séparatives, soit être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UH 9 - Emprise au sol

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

Article UH 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

Article UH 11 - Aspect des constructions.

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.4 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, capteurs solaire, etc. ...

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, la pente de toit ne devra pas être inférieure à 30°. Cette prescription ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

11.3.3 - Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les terrasses végétalisées.

11.3.4 - Les toitures courbes sont autorisées.

11.3.5 - Il est recommandé de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées, courbes et des puits de lumière ou verrières et toitures-terrasses.

11.4.2 - Les constructions annexes, jointives à la construction principale, doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à cette dernière.

11.4.3 - Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.4 - Pour les constructions à usage d'activités et les équipements publics, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.5 - L'acier ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.6 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.7 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.



11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.5 - Les façades en briques seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

- Pour les habitations et les équipements publics

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les teintes des briques devront respecter le nuancier annexé au règlement.

11.7.9 - Les essentages sont autorisés.

- Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.10 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.11 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.12 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

- Divers

11.7.13 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.14 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
- soit par un mur, qui sera obligatoirement soit en brique, silex ou torchis, soit enduit ou peint.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdites.

11.8.5 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé lisses sont autorisées en limite séparative.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc. ...).

11.8.7 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.8 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Article UH 12 - Stationnement des véhicules.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Les aires collectives de stationnements devront faire l'objet d'une gestion des eaux pluviales.

Article UH 13 - Espaces libres et plantations.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.3 - Les mares existantes doivent être conservées et entretenues.

13.4 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière.

13.5 - Les alignements d'arbres, haies, mares et vergers figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1 - Les constructions nouvelles devront être de basse consommation énergétique.
- 15.2 - Des luminaires autonomes en énergie (photovoltaïque, éolien, ...) seront installés.
- 15.3 - Les citernes de récupération des eaux pluviales sont obligatoires.

ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Qualification de la zone :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Les secteurs, tramés en vert et marron sur le plan de zonage, correspondent au PPRI : ils sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPRI.

- la zone marron correspond à une "zone de danger", aléa fort,
- la zone vert clair correspond à une "zone de précaution", aléa faible.

Quant à la trame hachurée rose, elle correspond aux zones d'érosion, identifiées dans le PPRI.

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques (parc éolien), aux bâtiments agricoles et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans les secteurs de ruissellement, correspondant aux zones références comme zones exposées à un risque d'inondation, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

1.5 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

1.6 - Dans les zones d'érosion, identifiées sur le plan de zonage conformément au PPRI, sont interdits :

1.6.1 - le déboisement dans un massif de moins de 4 hectares sauf à le substituer par de l'herbe, conformément au code forestier, loi du 9 juillet 2001,

1.6.2 - la suppression des éléments fixes du paysage ayant un rôle hydraulique (mares, étangs, zones humides, haies, fossés, talus, bosquets et alignements d'arbres)

1.6.3 - tout projet de construction, d'extension ou de rénovation ne justifiant pas de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales et d'une protection sur l'emprise de son projet vis à vis des écoulements et de l'érosion amont ;

1.6.4 - le retournement des surfaces en herbe sauf pour le renouvellement des prairies.

1.7 - Dans les zones de ruissellements identifiés dans le PPRI : les restrictions en termes de constructibilité sont reprises dans le document du PPRI (annexé dans les servitudes d'utilité publique) suivant le niveau d'aléa ruissellements (aléas faibles (vert clair) aléas forts (marron)).

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production,

2.2 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, leurs extensions, leurs annexes et dépendances, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole,

2.3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 - Dans les secteurs de ruissellements identifiés dans le PPRI : les obligations en termes de constructibilité sont reprises dans le document du PPRI (annexé dans les servitudes d'utilité publique) suivant le niveau d'aléa ruissellements (aléas faibles (vert clair) aléas forts (marron)).

2.5 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m², jointives ou non,

2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques.

2.6 - Si le projet est au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne, la DDTM/BRN étudiera les 5 critères suivants :

2.6.1 - le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,

2.6.2 - le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré : cavité visitée -in situ ou par passage camera-, effondrement),

2.6.3 - si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies,

2.6.4 - le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,

2.6.5 - le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

Si ces 5 critères sont remplis, le projet pourra recevoir une suite favorable.

2.7 - Dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

2.7.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum d'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50 m²,

2.7.2 - de la construction d'annexes dans une bande de 40 mètres autour du bâtiment principal,

2.7.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

2.7.4 - Les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m² d'emprise au sol.

2.8 - Dans les zones d’érosion, le renouvellement des haies doit être systématiquement remplacé par la même densité et les mêmes essences locales (charmilles, érables champêtres, noisetiers, sureau...). Il est demandé d’établir ou maintenir une couronne enherbée de 10 m minimum autour des bétouilles.

SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l’incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Les voies d’accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d’eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - En l’absence de réseau d’assainissement collectif, un dispositif d’assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d’assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.

4.2.2 - L’évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d’eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d’eau, réseau...). La limitation de l’imperméabilisation des sols sera recherchée.

4.3.2 - Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d’eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d’inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d’inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n’ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l’écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

4.3.4 - Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

4.3.5 - Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.6 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

4.3.7 - Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence centennale.
- la totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- la vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.3.8 - Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 5 m³ d'eau par tranche de 100 m² d'emprise imperméabilisée.
- ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation et les bâtiments agricoles doivent être implantés à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

7.1 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 10 m.

7.2 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

8.2 - Pour les habitations existantes, les constructions autorisées dans l'article 2.7 peuvent être jointives ou espacées de 3 mètres minimum.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

9.2 - Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% maximum.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et pour les équipements (silos, ...).

10.4 - Pour les habitations existantes, la hauteur des constructions autorisées dans l'article 2.7 ne devra pas dépasser le gabarit existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Pour l'habitation de l'exploitant agricole et les habitations existantes intégrées dans la zone A : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 11 de la zone Ua.

11.2 - Pour les bâtiments agricoles :

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.2.3 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites.

11.2.4 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes. Les surfaces translucides sont autorisées.

11.2.5 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

11.2.6 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...), dont la liste de végétaux d'essences locales est jointe au rapport de présentation et annexé à ce règlement écrit.

11.2.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.2.8 - Dans les secteurs de ruissellement, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.2.9 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

11.3 - Sont interdits

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Les aires collectives de stationnements devront faire l'objet d'une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les bâtiments agricoles, implantés en dehors de la partie urbanisée, seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Toute construction doit s’accompagner de la plantation de feuillus, constitués d’essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.6 - Les alignements d’arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L.113-2 du Code de l’Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet : Cet article a été supprimé à la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les bâtiments agricoles seront ciblés pour la pose de panneaux solaires.

15.2 - Les constructions d’habitation devront être de basse consommation énergétique.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les secteurs, tramés en vert sur le plan de zonage, correspondent au PPRI : ils sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPRI.

- la zone vert clair correspond à une "zone de précaution", aléa faible.

Quant à la trame hachurée rose, elle correspond aux zones d'érosion, identifiées dans le PPRI.

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

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

1.4 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.5 - Dans les zones de ruissellements identifiés dans le PPRI : les restrictions en termes de constructibilité sont reprises dans le document du PPRI (annexé dans les servitudes d'utilité publique) suivant le niveau d'aléa ruissellements (aléa faible (vert clair)).

1.6 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - Dans les secteurs de ruissellements identifiés dans le PPRI : les obligations en termes de constructibilité sont reprises dans le document du PPRI (annexé dans les servitudes d'utilité publique) suivant le niveau d'aléa ruissellements (aléa faible (vert clair)).

2.4 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m², jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.

4.3.2 - Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises

pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

4.3.5 - Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.6 - Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

4.3.7 - Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence centennale.
- la totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- la vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.3.8 - Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 5 m³ d'eau par tranche de 100 m² d'emprise imperméabilisée.
- ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

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

8.1 - Les constructions peuvent être jointives ou espacées de 3 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les équipements d'intérêt général ne devront pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou RDC + combles.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement. Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

13.4 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 80% de l'espace libre.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les eaux pluviales seront récupérées dans des cuves enterrées.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE IV

EMPLACEMENTS RESERVES

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 6 emplacements réservés.

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Création d'une salle polyvalente	Commune	6 380 m ²
2 - Création d'un nouveau cimetière	Commune	1 570 m ²
3, 4, 5 et 6 - Création d'ouvrages hydrauliques	Commune	N°3 = 4 960 m ² N°4 = 6 405 m ² N°5 = 17 647 m ² N°6 = 5 150 m ²
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES		42 112 m² (4,20 ha)

Les emplacements réservés sont repris sur les plans de zonage (cf. pièce 4).

TITRE V

LISTE DES VEGETAUX D’ESSENCES LOCALES

ARBRES

nom latin	nom français
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

Nom Latin	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d’Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaie
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier