

MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU DE VESLY

MODIFICATION LANCEE PAR ARRETEE DU

VERSION DU DOCUMENT : **V3 – 24/07/23**

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification de droit commun apparaissent en rouge.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I.....	2
PREAMBULE.....	2
TITRE II.....	6
DISPOSITIONS GENERALES	6
TITRE III	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	13
TITRE IV	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	28
TITRE V	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	39
TITRE VI	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	55
TITRE VII.....	65
ANNEXES	65

TITRE I

PREAMBULE

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines :

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

- La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis au niveau du village. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

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. Il est situé le long de la rue du Cageot.

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 A comporte un sous-secteur Ap, agricole protégé.** Ce sous-secteur a été défini sur un secteur à vocation agricole situé sur des secteurs d'enjeux de préservation vis à vis des continuités écologiques et des paysages de la colline.
- **La zone A comporte un sous-secteur Aca, agricole dédié à l'activité de carrière.** Ce sous-secteur a été défini sur une partie de la commune où les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation de carrières sont autorisées.

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 soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés.

La zone N englobe également habitations éloignés et isolés de la zone agglomérée dense du territoire.

- **La zone N comporte un sous-secteur Ne, naturel d'équipements.** Ce sous-secteur a été défini sur un secteur à vocation naturelle mais accueillant des équipements (terrains de sports).

- **La zone N comporte un sous-secteur Nj, naturel de jardin.** Ce sous-secteur englobe des jardins dans le but maintenir des espaces de nature et végétalisés au sein de l'habitat.

III. CONTENU DU REGLEMENT

Les règlements écrits et graphiques font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.
- Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter,
- Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées au titre de l'article R151-34-2°,
- Les éléments de paysage, 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 ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des

objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre de l'article R. 151-37,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule (Titre I),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
 - un lexique,
 - des recommandations architecturales,
 - des recommandations paysagères
 - une liste des ensembles bâtis et naturels répertoriés en vertu du L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme,
 - les références réglementaires du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES

I. 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.
- Le code de l'urbanisme.

II. 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. **Les clôtures et les façades** sont soumises à déclaration.
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
5. **Les défrichements** sont soumis à déclaration.
6. **La reconstruction après sinistre est autorisée.**

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2. Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

3. Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, mares, étangs... identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Ces éléments répertoriés en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement. Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 20 mètres par rapport aux mares.

4. Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

5. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A LA COMMUNE

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs risques, contraintes et protections spécifiques :

1. Le risque inondation par ruissellement.

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

2. Le risque de cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent (rayon de sécurité de 35m pour les bétouilles et de 40m pour les indices de cavités souterraines avérés). A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter. Le risque pourra être levé par la réalisation d'une étude.

3. Le risque de nuisances sonores

En application de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, le territoire est concerné par le classement sonore de la RD 181 (classement en catégorie 3). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des habitations, des hôtels et des établissements d'enseignement et de santé est requis.

1. Le risque technologique

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses dû à la présence de plusieurs canalisations de gaz exploitées par GRT Gaz et par une canalisation d'hydrocarbures exploitée par TRAPIL. Aux abords de ces linéaires, des règles particulières sont à respecter.

2. La protection du patrimoine au titre des Monuments Historiques

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques sont applicables dans le périmètre défini autour de l'église Saint-Maurice inscrite par arrêté du 30/10/2007.

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.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis au niveau de la commune. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies sur certains secteurs de la zone urbaine. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations d'aménagement doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE U 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service de type commerce de gros,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type :
 - Industrie.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article U2.

ARTICLE U 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier ou touristique, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
 - qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - que les conditions de sécurité routière soit assurées,
 - et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique.

- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type entrepôt à condition que l'emprise de la construction soit inférieure à 250 m².
- 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.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Sur l'ensemble de la zone, la construction de sous-sol est déconseillée.

Pour les éléments du patrimoine bâti de type « bâti et parc », seuls sont autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation et de commerce et activité de services de type hébergement hôtelier ou touristique à condition de prendre place au sein d'un bâtiment existant et d'être compatible avec le maintien des caractéristiques architecturales et paysagères des lieux.
- La création de nouvelles habitations uniquement dans les propriétés où cette possibilité est indiquée dans les fiches spécifiques déclinée dans les annexes n°5 du présent document et dans le respect des conditions émises par celles-ci,
- Les annexes, dépendances et abris de jardins des constructions existantes à destination d'habitation.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

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

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

A l'exception des commerces, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de l'unité cadastrale.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes prenant place sur des parcelles inférieures à 500 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

En tout point de la construction la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- RDC + 1 étage + combles aménageables.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4m.

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.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées soit en alignement soit en retrait de 6 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

L'implantation en retrait peut être libre si l'alignement s'inscrit dans une continuité visuelle avec les constructions environnantes.

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.

Dans le secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation « Rue Saint-Thomas » : les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres depuis la rue Saint-Thomas.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Une seule et unique implantation en limite séparative est autorisée par construction.

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. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

ARTICLE U 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

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. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

4.1.2. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Philosophie générale

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 (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes

simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- 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 exemple),
- Les couleurs vives,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les ouvertures cintrées en façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues pour les clôtures en limite des emprises publiques. Ce type d'installation est uniquement autorisé en limite séparative dans le respect des dispositions telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.3. Façade

La teinte des enduits de façade doit s'inspirer du nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

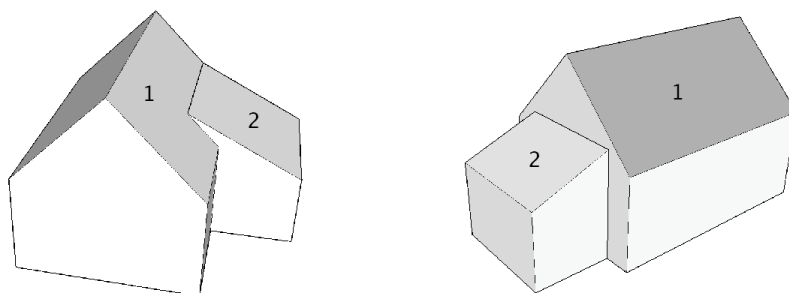
L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes ou en briques pour les bâtiments actuellement dans cet état, maintien des modénatures...).

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

4.1.4. Toitures

Pente des toitures.

- Le corps principal de la construction doit comporter deux pans et leurs pentes doivent être à 45°. Les pignons seront droits.
- Les modules secondaires de la toiture et les extensions peuvent être réalisés en toit terrasse ou avoir une pente comprise entre 20° et 45°.



1. Corps principal de la toiture = 45°
2. Module secondaire = entre 20 et 45° ou toiture terrasse

Matériaux des toitures : Les toitures de la construction principale doivent être soit en ardoise naturelle, soit en tuiles plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli avec un minimum de 55 tuiles par m² ou d'aspect et forme similaires.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

4.1.5. Clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés de manière à conserver un aspect visuel similaire et en évitant l'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres par exemple). Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- Soit de haies vives d'au moins 0,80 mètres composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- Soit de murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage ou de grillage,
- Soit d'un mur plein en maçonnerie, en pierres ou briques apparentes.

Les clôtures en maçonnerie (murs et murets) sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

4.1.6. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE U 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

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

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes prenant place sur des parcelles inférieures à 500 m².

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. 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 essences invasives, figurant en annexe n°4, sont interdites et notamment les essences suivantes : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

Les aires de stationnement publiques des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement...) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

5.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, 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, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE U 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, il devra être prévu des places de stationnement pour visiteurs qui seront librement accessibles. Le nombre d'emplacements est fixé de la manière suivante :

- Sur l'OAP du Pré Sainte-Catherine : au moins une place de stationnement visiteur devra être réalisée par tranche de trois logements,
- Sur l'OAP de la rue Saint-Thomas : au moins trois places de stationnement visiteur devront être aménagées pour l'ensemble de

l'opération. Ces places devront être regroupées sur un emplacement unique.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE U 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1 Accès

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant 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.

7.1.2 Voirie

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

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

7.1.3 Mobilités douces

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE U 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

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

En l'absence de réseau au niveau de la sente des Jardins de la Murette, le raccordement au réseau d'eau pour les éventuelles constructions prenant place sur cette voie devra être réalisé depuis les rues de la Noue ou de la Murette.

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

En l'absence de réseau au niveau de la sente des Jardins de la Murette, le raccordement au réseau électrique pour les éventuelles constructions prenant place sur cette voie devra être réalisé depuis les rues de la Noue ou de la Murette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

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

8.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

La zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. Elle est principalement destinée à l'accueil d'habitat en continuité de l'urbanisation existante du village.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE AU 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service de type :
 - Commerce de gros.
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type :
 - Industrie.

ARTICLE AU 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier ou touristique, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
 - qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - que les conditions de sécurité routière soit assurées,
 - et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique.
- 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.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AU 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

A l'exception des commerces, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de l'unité cadastrale.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

En tout point de la construction la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- RDC + 1 étage + combles aménageables.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4m.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances, doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum depuis l'emprise des 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.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

Une seule et unique implantation en limite séparative est autorisée par construction.

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 AU 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

4.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Philosophie générale

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 (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- 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 exemple),
- Les couleurs vives,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les ouvertures cintrées en façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues pour les clôtures en limite des emprises publiques. Ce type d'installation est uniquement autorisé en limite séparative dans le respect des dispositions telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façade

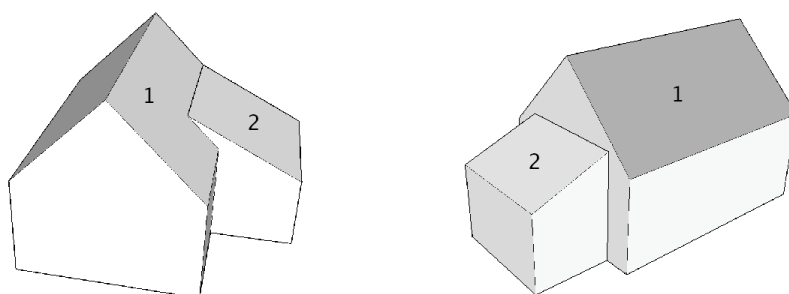
La teinte des enduits de façade doit s'inspirer du nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

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

4.1.3. Toitures

Pente des toitures.

- Le corps principal de la construction doit comporter deux pans et leurs pentes doivent être à 45°. Les pignons seront droits.
- Les modules secondaires de la toiture et les extensions peuvent être réalisés en toit terrasse ou avoir une pente comprise entre 20° et 45°.



1. Corps principal de la toiture = 45°
2. Module secondaire = entre 20 et 45° ou toiture terrasse

Matériaux des toitures : Les toitures de la construction principale doivent être soit en ardoise naturelle, soit en tuiles plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli avec un minimum de 55 tuiles par m² ou d'aspect et forme similaires.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

4.1.4. Clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- Soit de haies vives d'au moins 0,80 mètres composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- Soit de murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage ou de grillage,
- Soit d'un mur plein en maçonnerie, en pierres ou briques apparentes.

Les clôtures en maçonnerie (murs et murets) sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

4.1.5. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. 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 essences invasives, figurant en annexe n°4, sont interdites et notamment les essences suivantes : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont

encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

Les aires de stationnement publiques des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement...) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

5.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, 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, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone A, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE AU 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Au moins deux places visiteur doivent être prévues dans l'opération.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE AU 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Accès

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les accès doivent pouvoir être mutualisés pour desservir plusieurs constructions.

7.1.2. Voirie

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

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AU 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

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

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

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

8.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte deux sous-secteurs particuliers :

- **Un secteur agricole protégé, Ap**, a été défini sur un secteur à vocation agricole situé sur des secteurs d'enjeux de préservation vis à vis des continuités écologiques et des paysages de la colline.
- **Un sous-secteur Aca, agricole dédié à l'activité de carrière.** Ce sous-secteur a été défini sur une partie de la commune où les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation de carrières sont autorisées.
- **Un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitée « STECAL » Ah, agricole d'habitat.** Ce sous-secteur a été défini afin de permettre l'évolution des bâtiments existants d'une ferme située en centre bourg. Il fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le risque de nuisances sonores

En application de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, le territoire est concerné par le classement sonore de la RD 181 (classement en catégorie 3). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des habitations, des hôtels et des établissements d'enseignement et de santé est requis.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE A 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, leurs annexes et dépendances 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 proximité des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- La réalisation d'abri de jardin sous réserve que ce dernier :
 - soit réalisé en construction légère sans fondation et d'une superficie inférieure à 20m²,
 - soit implanté intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- 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 exemple),
- 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, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

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

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Pour le seul secteur Ap, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, 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 Aca, sont uniquement autorisés :

- Les ouvertures et exploitations de carrières à la condition que les constructions et installations à usage de traitement des matériaux demeurent interdites,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à l'activité d'exploitation de carrière,
- 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 agricole d'habitat (Ah), sont autorisés :

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- 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 exemple),
- Le changement de destination des constructions existantes en vue de logements dans le respect du contexte patrimonial,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- 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, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m².

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m².

3.1.2. 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 agricole ou forestière, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m maximum au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction d'habitation, la construction la hauteur maximale ne doit pas excéder : RDC+1 étage+combles aménageables.

La hauteur totale des annexes et abris de jardin ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage de la toiture.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum.

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.

3.2.2. Limites séparatives

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

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

Les extensions, annexes et dépendances des habitations existantes autorisées dans la zone doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 2m minimum avec les limites séparatives.

ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

4.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

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. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

4.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction par son implantation, les matériaux de façade et le traitement des abords (avec éventuellement un accompagnement végétal avec des essences locales si besoin) doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage et son contexte urbain,
- 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 dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.

Sont interdits :

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

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

4.2.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Philosophie générale

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 (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques

qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- 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 couleurs vives,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les ouvertures cintrées en façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues pour les clôtures en limite des emprises publiques. Ce type d'installation est uniquement autorisé en limite séparative dans le respect des dispositions telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.2.2. Façade

La teinte des enduits de façade doit s'inspirer du nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

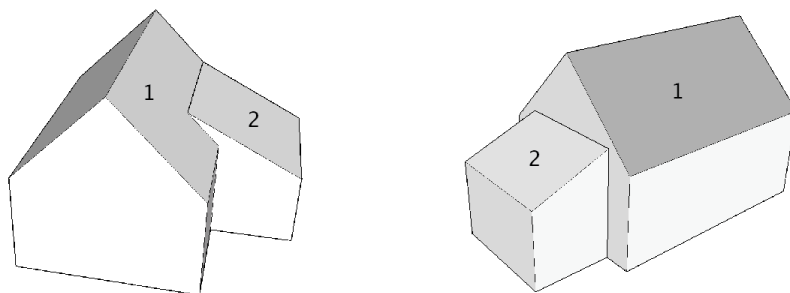
L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes ou en briques pour les bâtiments actuellement dans cet état, maintien des modénatures...).

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

4.2.3. Toitures

Pente des toitures.

- Le corps principal de la construction doit comporter deux pans et leurs pentes doivent être à 45°. Les pignons seront droits.
- Les modules secondaires de la toiture et les extensions peuvent être réalisés en toit terrasse ou avoir une pente comprise entre 20° et 45°.



1. Corps principal de la toiture = 45°
2. Module secondaire = entre 20 et 45° ou toiture terrasse

Matériaux des toitures : Les toitures de la construction principale doivent être soit en ardoise naturelle, soit en tuiles plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli avec un minimum de 55 tuiles par m² ou d'aspect et forme similaires.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

4.2.4. Clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- Soit de haies vives d'au moins 0,80 mètres composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- Soit de murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage ou de grillage,
- Soit d'un mur plein en maçonnerie, en pierres ou briques apparentes.

Les clôtures en maçonnerie (murs et murets) sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

4.2.5. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Les installations de carrière doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les abords du site devront être aménagés avec des dispositifs de type talus planté, merlon... de manière à dissimuler les travaux d'extraction et les installations depuis l'extérieur du site et à réduire le bruit de l'exploitation,
- Pour assurer la sécurité des personnes et éviter toute intrusion sur le site, une clôture solide devra être mise en place autour des secteurs d'extraction avant le début de l'exploitation du site. Par ailleurs, des pancartes signalant le danger devront être placées aux abords du site.

4.3. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

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

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. A l'exception des aires de maintenance, les circulations (accès, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4, doit accompagner les constructions agricoles. Cet aménagement doit favoriser la création de lisière paysagère et doit permettre une intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage. Les essences invasives, figurant en annexe n°4, sont interdites.

5.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, 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, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Pour les installations de carrière, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre d'éviter que les eaux de ruissellement extérieures au site ne s'écoulent dans l'excavation. Par ailleurs, des dispositifs de type bassins de rétention, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses... devront être mis en place pour assurer correctement la gestion des eaux pluviales sur le site.

ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des engins agricoles, voitures, gros porteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour le seul secteur naturel d'habitat (Ah), sont autorisés :

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

Pour tout changement de destination de constructions existantes vers la destination d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics,

- deux places de stationnement minimum par logement produit d'une superficie inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher ;
- trois places de stationnement par logement produit dont la superficie est supérieure à 50 m² de surface de plancher.

Il devra également être prévu des places de stationnement pour visiteurs qui seront librement accessibles. Le nombre d'emplacements est fixé à au moins une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements créés.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE A 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

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

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement

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

8.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET

FORESTIERES (N)

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés.

- **La zone N comporte un sous-secteur Ne, naturel d'équipements.** Ce sous-secteur a été défini sur un secteur à vocation naturelle mais accueillant des équipements (terrains de sports).
- **La zone N comporte un sous-secteur Nj, naturel de jardin.** Ce sous-secteur englobe des jardins dans le but maintenir des espaces de nature et végétalisés au sein de l'habitat.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE N 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité forestière,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantée intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- La réalisation d'abri de jardin sous réserve que ce dernier :
 - soit réalisé en construction légère sans fondation et d'une superficie inférieure à 20m²,
 - soit implanté intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- 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.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

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

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Pour le seul secteur naturel de jardin (Nj), sont autorisés :

- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation,
- La réalisation d'abri de jardin sous réserve que ce dernier soit réalisé en construction légère sans fondation et d'une superficie inférieure à 20m².

Pour le seul secteur naturel d'équipement (Ne), sont autorisés :

- Les aménagements, constructions, installations destinées aux pratiques sportives et de loisirs,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m².

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m².

Pour le seul secteur naturel d'équipement (Ne),

L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions autorisées ne pourra dépasser un total de 350 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

La hauteur totale des annexes et abris de jardin ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage de la toiture.

Pour le seul secteur naturel d'équipement (Ne),

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour des impératifs techniques ou fonctionnels nécessitant une hauteur plus élevée.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1 Voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 8 mètres minimum.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 20m. minimum depuis les mares et plans d'eau identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour le seul secteur naturel d'équipement (Ne),

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en alignement,
- Soit en retrait de 2 mètres minimum.

3.2.2 Limites séparatives

Les extensions, annexes et dépendances des habitations existantes autorisées dans la zone doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 2m minimum avec les limites séparatives.

Pour le seul secteur naturel d'équipement (Ne),

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

ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

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. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

4.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

4.2.1. Principes généraux

L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes et dépendances autorisées dans la zone doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

4.2.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

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

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- Soit, pour les limites sur rue, de murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage ou de grillage.

4.2.3. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

4.3. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Obligations liées aux 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.

5.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares et plans d'eau ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observer un retrait de 20m depuis leurs emprises.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

5.4. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. 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. Les essences invasives, figurant en annexe n°4, sont interdites.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement...) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

5.5. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, 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

général 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, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone A ou une bande boisée, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE N 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE N 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.3. 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

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

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

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

8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

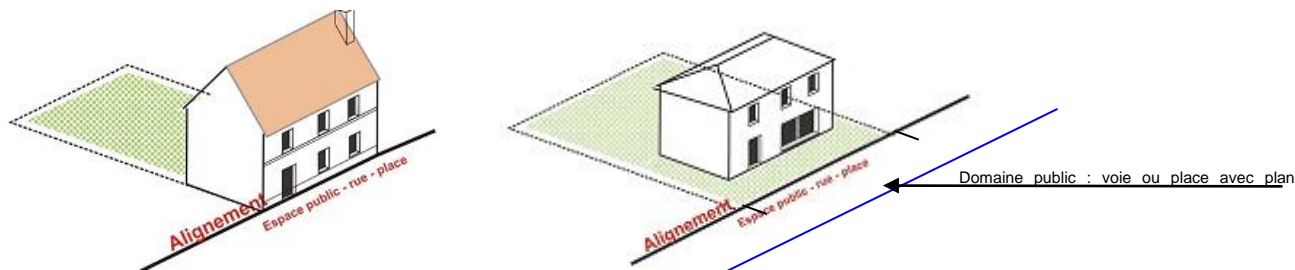
TITRE VII

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Alignement :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques.



Annexe et dépendance :

Construction de faible dimension située sur la même unité foncière que l'habitation principale et ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, atelier...). Elle n'est donc pas habitable.

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.

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. Un projet constitue une extension lorsque 3 conditions 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 accédant à l'extension,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

Hauteur maximale :

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

Niveau du sol naturel :

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

Opération :

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

Unité cadastrale :

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

Unité foncière :

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

Sol naturel

Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais).

ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation d'une habitation doit être abordée selon différents critères :

- configuration du terrain : prise en compte de la topographie, de la végétation, des vues, du rapport à la rue...
- contexte urbain environnant : l'implantation d'une construction doit être étudiée par rapport aux constructions voisines :
 - dans les centres anciens : les habitations sont généralement implantées en limite des voies publiques : des implantations similaires sont à privilégier afin de maintenir la cohérence des ambiances bâties. En cas de retrait, l'alignement devra être marqué par d'autres moyens bâtis de type murs de clôture, porches...
 - dans les quartiers pavillonnaires existants : Lorsqu'il existe une certaine harmonie d'implantation à l'échelle d'une rue ou d'un lotissement, il est conseillé de privilégier des retraits similaires par rapport aux habitations existantes.
 - ...
- exposition par rapport au soleil et aux vents dominants : l'implantation des constructions par rapport à l'exposition du soleil est un facteur à prendre en compte afin de privilégier les ouvertures principales et des espaces extérieurs généreux au sud du logement. Une telle approche vise à bénéficier des apports thermiques du soleil limitant les coûts de chauffage de l'habitat et de concevoir des espaces extérieurs (jardins, terrasses...) bien exposés. La mise en place de masques végétaux doit permettre de protéger l'habitation des vents dominants.
- coût de l'installation des réseaux et d'aménagement des accès : plus les constructions sont éloignées de la voie publique, plus le coût d'aménagement du terrain et des réseaux est important pour le propriétaire.

Implantation depuis les voies et emprises publiques

Ne pas implanter sa construction trop en retrait permet de :

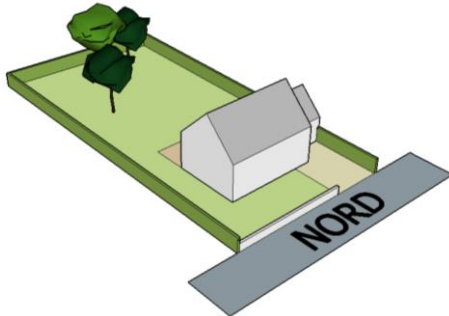
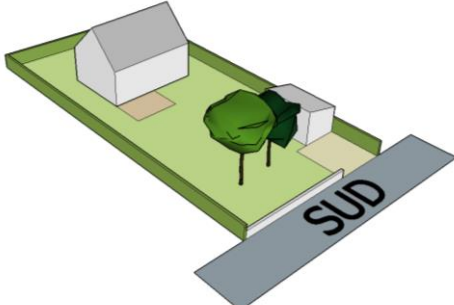
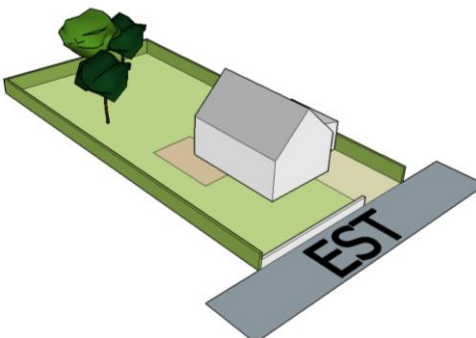
- **Optimiser la surface et la configuration de son terrain.**
 - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions parcellaires.
 - Si l'accès s'effectue par le côté sud de la parcelle, il peut être judicieux d'éloigner la construction de la rue afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs bien exposés (terrasses, jardin...)
- **Rationaliser les accès** et éviter la création de voirie inutile et coûteuse.
 - La question de l'accessibilité et sa situation conditionne également la ou les façades vues. Une desserte par le Nord, l'Est ou l'Ouest ne pénalise pas la mise en place d'un jardin plus vaste côté Sud, Est ou Ouest, orientations à privilégier dans la région.

Implantation depuis les limites séparatives

Ne pas implanter sa construction au centre la parcelle permet de :

- **Redécouvrir l'urbanisation en limite de parcelle et éviter les espaces perdus** autour de l'habitation.
 - Faire le tour de son habitation permet des zones de stockage (pour le bois, les vélos ou encore une voiture...) ou facilite l'entretien des limites (ravalement de façade, tonte de la haie...). Une emprise trop importante peut toutefois être une enclave à l'évolution du projet de construction (pièce en plus, garage...) et n'est souvent pas utilisée (espace de délaissés peu qualitatif et portant des nuisances visuelles vis-à-vis du voisinage).
- **Respecter les espaces d'intimité** de chacun :
 - Les volumes mitoyens peuvent être occupés par des parties non habitées type annexes, dépendances, garages... afin de limiter les nuisances réciproques.

Implantation conseillée selon l'orientation de la parcelle

configuration	conseils	schéma de principe
Parcelle accessible par <u>le Nord</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Planter la construction en limite de voie ou avec un retrait limité pour dégager une grande surface de jardin à l'arrière de la parcelle. 	
Parcelle accessible par <u>le Sud</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Eloigner la maison de la voie publique afin de créer un espace extérieur bien exposé mais suffisamment en retrait de la rue. • Afin de limiter les surfaces dédiées aux accès voiture, il est possible de détacher le garage du reste de l'habitation. 	
Parcelle accessible par <u>l'Est ou l'Ouest</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Planter la maison perpendiculairement à la voie publique avec un large retrait par rapport à la limite séparative sud. • Du côté nord, installer le garage en limite de propriété. 	

Ces principes sont à adapter selon le règlement du PLU, la configuration de chaque parcelle et son contexte environnant. Ils ne préjugent pas de l'implantation la plus adéquate mais a pour objectif de sensibiliser les propriétaires au fait qu'une implantation au milieu de la parcelle n'est pas forcément la plus appropriée.

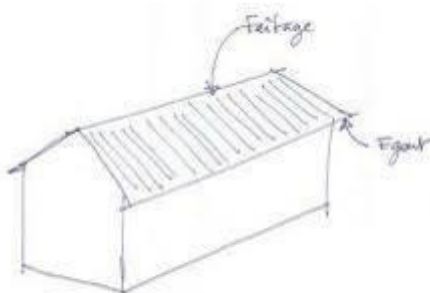
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

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 faîtage.

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).



Aspect des façades des constructions à usage d'habitat

Les nouvelles constructions vont prendre place au cœur du tissu urbanisé du bourg. Le bourg accueille nombre d'édifices à caractère patrimonial. Afin de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées :

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.

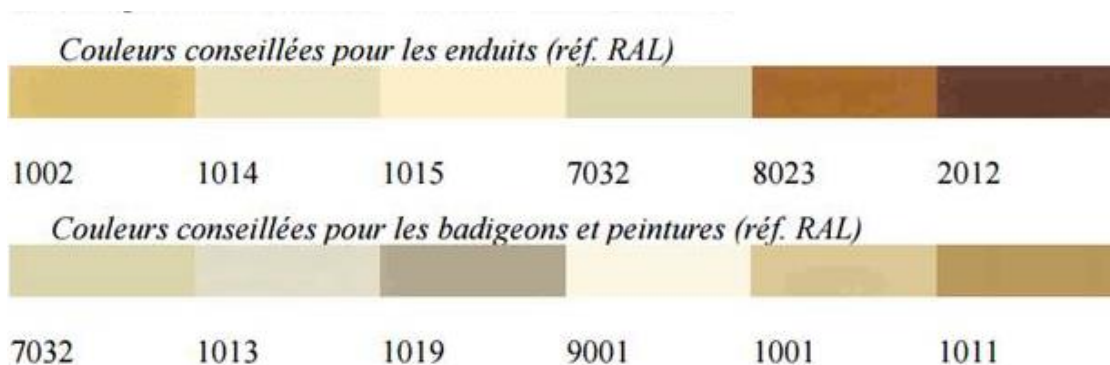
Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction : toiture, menuiserie, etc.

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 ou trop vive. **Les teintes s'approchant**

des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur pastel, beige pâle à beige rose/saumon orangé...).

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet. La couleur des teintes des enduits pour des constructions à usage d'habitation peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :



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 Départemental d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.

Aspect des ouvertures en façade des constructions à usage d'habitat

Afin de maintenir la qualité visuelle de l'ensemble du tissu urbanisé, il est recommandé de rechercher une certaine unité et harmonie avec le bâti environnant.

Les ouvertures peuvent être plus hautes que larges.

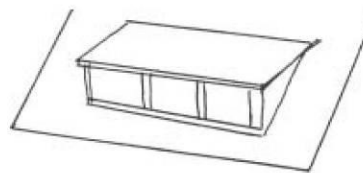
Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.

Afin d'éviter une perte d'harmonie au sein du tissu urbanisée, les couleurs et aspects des menuiseries ne seront pas criardes et chercheront à s'harmoniser avec les constructions voisines et le paysage local.

Le choix de la teinte est à rechercher en fonction également de la teinte du toit et des murs. Il est recommandé l'usage de teintes mates. Une seule gamme de couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiserie (fenêtres, volets, portes, ferronnerie...).

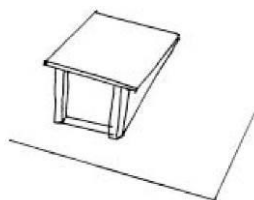
Aspect des ouvertures en toiture

Sont interdites les types de lucarnes suivantes :



Lucarne à fronton courbe Lucarne Belle-voisine dite chien-assis

Pourront être privilégiés les types de lucarnes suivantes :



Lucarne rampante



Lucarne à pignon ou à fronton



Lucarne à croupe ou capucine

Implantation de brise-vues (uniquement autorisés en limite séparative)

Les brise-vues sont souvent employées pour remplacer ou pour compléter une clôture. Ils jouent le plus souvent un rôle d'occultation (préserver son espace d'intimité vis-à-vis du voisinage) ou un rôle de protection vis-à-vis du vent. Il existe beaucoup de type de brise-vues (canisses en PVC, en bois, d'aspect naturel, tressé, en lamelle...). Leur juxtaposition en limite séparative peut avoir un effet peu qualitatif pour le paysage. De manière générale, les canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes sont à proscrire. Les brises-vues en PVC plein ou en lamelle ou imitant des matériaux naturels (osier, bambou) peuvent être utilisés.



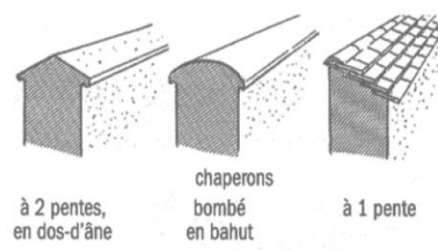
Aspect des clôtures en maçonnerie sur rue

En constituant la séparation entre le domaine public et les propriétés privées, les clôtures sont un élément majeur dans la composition du paysage urbain des villages du Vexin Normand. Ils ont plusieurs fonctions :

- symbolique pour la définition des statuts,
- technique pour la préservation de la propriété et de l'intimité de l'habitation,
- esthétique pour la constitution du paysage urbain.

Le traitement des clôtures minérales nécessite donc un soin tout particulier, (styles, matériaux, hauteur) d'autant plus qu'ils constituent la partie la plus visible d'une propriété et souvent la partie la moins bien traitée. Afin de favoriser une composition harmonieuse, l'édification d'une clôture en maçonnerie doit privilégier les principes suivants :

- Proscrire les linéaires homogènes sans contraste de couleurs, de matériaux ou de hauteurs,
- Mettre en valeur le soubassement ou mettre en place une trame régulière par un contraste de couleur ou de matériaux,
- Privilégier des enduits anciens (enduits façon talochée, enduits à la chaux ou en gypse...) ou faire l'emploi de matériaux traditionnels (briques, pierres...). Dans ce cas, une combinaison enduits/matériaux traditionnels peut être privilégié afin de limiter les couts de construction,
- Penser au couronnement par la réalisation d'un chaperon fait de tuile plate, de brique ou maçonné.
- Mettre en valeur les piliers de portails.



Pour l'édification d'un mur de clôture sur rue, il est exigé le respect d'au moins trois des principes énoncés précédemment.

Pour l'édification d'un muret d'une hauteur inférieure à 0,90 mètres, il est exigé le respect d'au moins deux des principes énoncés précédemment.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas sur les clôtures édifiées en limite séparative.



ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Liste non exhaustive d'essences locales

Haies basses

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

Haies hautes

Essences d'arbres :

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

Essences d'arbustes :

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,
- Charme,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- If (cette plante est toutefois toxique pour les animaux),
- 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 et grande Glycérie (à l'exception de la *glycéria striata*),
- Guimauve
- Massette à feuilles larges
- Massette à feuilles étroites
- Plantain d'eau
- Roseau commun ou phragmite
- Vulpin bulbeux
- Vulpin genouillé
- ...

Liste des espèces à proscrire pour la végétalisation

Quelques espèces végétales possèdent un caractère envahissant important. Il est donc fortement recommandé de ne pas les utiliser ou les laisser prospérer au sein des aménagements écologiques. En effet, ces dernières pourraient limiter l'expression de la flore locale.

Aster lancéolé	<i>Symphotrichum lanceolatum</i>
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Buddleia du père David	<i>Buddleja davidii</i>
Crassule de Helm	<i>Crassula helmsii</i>
Élodée de Nuttall	<i>Elodea nuttallii</i>
Élodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Érable negundo	<i>Acer negundo</i>
Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Renouée du Japon	<i>Fallopia japonica</i>
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage glabre	<i>Solidago gigantea</i>
Thuyas	<i>Thuja</i>

Source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien et de Bailleul



Eglantier, Erable champêtre, Frêne commun



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir, Troène



Iris Jaune, Massette à feuilles larges

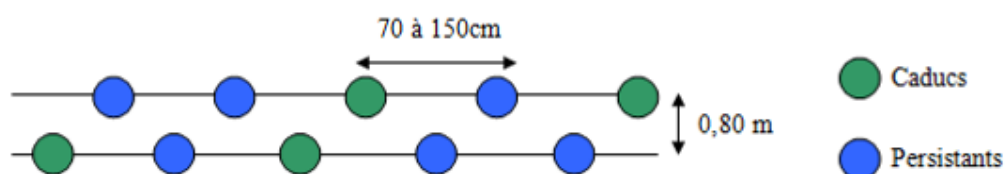
Aide à la création d'une haie champêtre en limite séparative

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies et des espaces communs méritent un traitement simple et soigné. La haie en milieu rural remplit plusieurs objectifs :

- Constituer des zones de passage pour la petite faune et pour les oiseaux (ils y trouvent refuge et nourriture),
- Stabiliser les sols et diminuer les ruissellements tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau,
- Former des brises-vents efficaces,
- Qualifier paysagèrement la construction en assurant à la fois des espaces d'intimité et des vues qualifiées depuis le domaine public.

Les quelques conseils suivants peuvent être suivis :

- Il convient **d'éviter une accumulation de dispositifs disparates** en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public
- Utiliser un **type d'essence variée** (au moins 3 essences) dans la même haie afin d'éviter un rendu homogène, linéaire et monotone. L'association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, via la mise en place d'une haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. L'utilisation de plusieurs essences permet de rendre la haie moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.
- Pour un meilleur effet visuel, **implanter les plantations en avant de la clôture privative**.
- La haie libre ou haie champêtre permet à l'utilisateur de disposer d'une grande liberté de choix d'espèces locales, il n'y a donc pas de composition type. Il est par contre recommandé de favoriser un plan tous les 70 à 150 cm et de mélanger les arbustes caducs et persistants.



ANNEXE 5 : FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE

Le patrimoine est un facteur majeur de l'attractivité d'un territoire et de son cadre de vie. Il fait référence à l'histoire et à la vie locale. Vesly est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. Afin de conserver cette caractéristique le PLU a utilisé **la loi paysage** pour identifier et protéger certains éléments caractéristiques du territoire.

- Cette protection est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines, qu'elles aient été civiles (places, mairie, manoirs, corps de ferme...), religieuses (calvaires...), rurale et agricole (haies, arbres d'alignement...), ou lié à l'eau (étangs...).
- Ces éléments sont souvent privatifs. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.
- L'objectif est d'établir, à partir d'un inventaire, les éléments à protéger puis de définir les mesures de protection pour assurer leur maintien et leur évolution. Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme. Le but poursuivi est de favoriser, en cas de projet de restauration, une valorisation du petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale.

Elément n°1

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 17, 18, 19, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 45, 46, 47, 128, 131, 139, 140, 147, 148, 149, 164, 490, 845
- Localisation de l'élément à protéger : Partout sur la commune, principalement au Sud du bourg

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Haies arborées
- Description de l'élément à protéger : Ces alignements sont composés d'arbres de hautes tiges d'essences locales ainsi que d'espèces arbustives. Ils forment ainsi des cordons arborés participant au fonctionnement et aux continuités écologiques sur l'ensemble de la commune. En tant qu'élément caractéristique des paysages de la commune, elles contribuent également à l'identité et aux ambiances singulières du territoire. Elles constituent des écrans végétaux qui permettent de créer un effet barrière face aux vents présents sur le plateau.

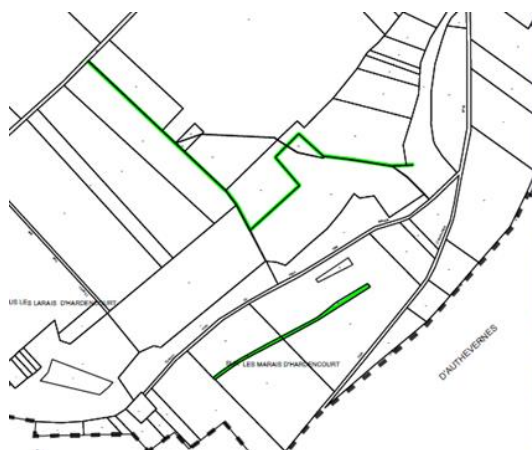
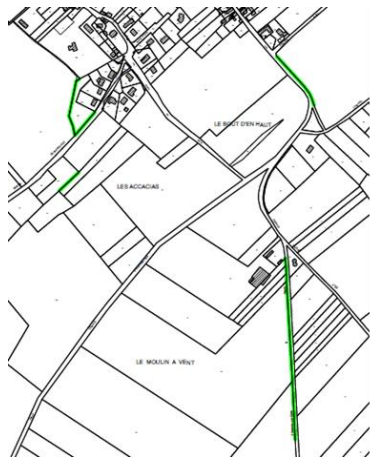
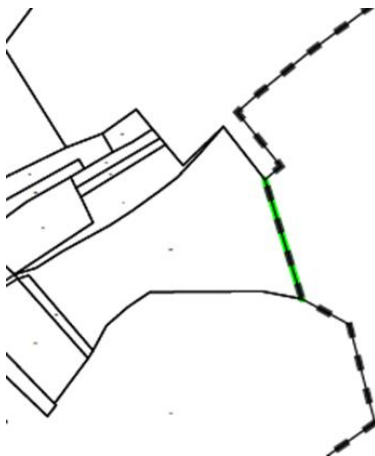
Nota : la haie présente au Nord du bourg, le long du chemin rural n° 4 dit « Chemin vert » se poursuit en direction du bourg par une bande enherbée le long du chemin rural n°23. La haie, la bande enherbée ainsi que la mare présente sur la parcelle 0A27 constituent une continuité écologique qu'il convient de préserver. Pour cela, la haie et la bande enherbée devront être conservées afin de maintenir la présence de la faune.

- ↪ Ces haies arborées et arbustives doivent être préservées de tout défrichement. Afin de garder leur rôle écologique, les différentes strates (herbacée, arbustive et arborée), sources de gîtes pour la petite faune et les insectes, doivent être maintenues. En cas de replantation, des espèces locales et adaptés aux caractéristiques des sols (par exemple, privilégier les saules et aulnes le long des cours d'eau) sont recommandés.
- ↪ Tout abatage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°2

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 820
- Localisation de l'élément à protéger : Rue Saint-Thomas

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Château de Marinville construit vers 1808
- Description de l'élément à protéger : Ce « château », correspond à un grand manoir. Les murs sont recouverts d'enduit et présentent quelques modénatures en briques (chainages en encadrements des ouvertures). On retrouve également des lucarnes ainsi qu'un œil-de-boeuf dans les combles. Le toit, d'une forme complexe, est composé d'ardoises.
- ↪ De par son intérêt architectural, ce château doit être conservé et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections de ces éléments sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.
- Autour du château se trouve un grand parc enherbé et arboré, apportant une qualité paysagère et écologique à l'ensemble.
- ↪ Afin de maintenir la cohérence de la propriété, aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans le parc. Cet espace doit être conservé et préservé de toute construction nouvelle (sauf extension des bâtiments existants) et de tout défrichage (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'abatage, la replantation est exigée à hauteur d'au moins 50% des superficies abattues. En cas d'aménagement paysager particulier, l'utilisation d'essences arbustives et arborées locales est recommandée.

Photographie de l'élément à protéger :





Localisation cadastrale :



Elément n°3

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 840
- Localisation de l'élément à protéger : Rue Saint-Thomas

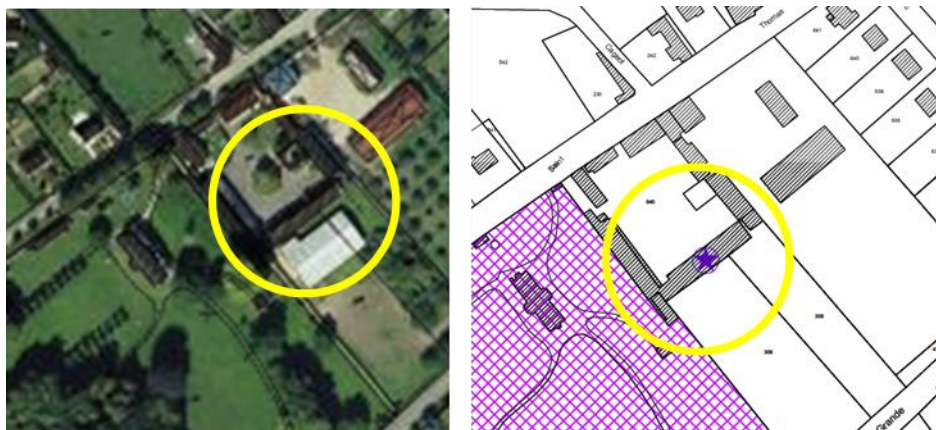
Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Bâtiment de corps de ferme du XVII^e et XVIII^e siècle
- Description de l'élément à protéger : Ce bâtiment se situe dans un ancien corps de ferme. De forme rectangulaire, ces façades se composent d'un soubassement en pierres apparentes et d'un colombage avec un remplissage de briques. La toiture quant-à-elle, est recouverte de tuiles plates locales et se compose de deux pans.
- ↪ De par son intérêt historique et architectural, cet édifice doit être conservé et restauré le cas échéant. Les rénovations et les réfections de ce bâtiment sont autorisées dans la mesure où les matériaux anciens sont maintenus. En cas de nécessité, le remplacement par des matériaux d'aspect équivalent est autorisé.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°4

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 248, 249, 465, 481
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la noue

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : La maladerie Saint-Thomas de Canterbury
- Description de l'élément à protéger : Cette propriété constitue un témoin de l'histoire de la commune. Les façades du bâtiment principal de la maladerie se composent de moellons en calcaire. Les toitures sont en tuiles plates de pays et accompagnés de lucarnes.
- ↔ De par son intérêt architectural, cet édifice doit être conservé et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections de ces éléments sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension du bâtiment principal, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer le bâti.
- Sur la parcelle, on retrouve un second bâtiment qui correspond à un ancien fenil. Celui-ci comporte des façades en pans de bois. Le rez-de-chaussée est totalement ouvert : l'étage repose uniquement sur des piliers en bois, ce qui confère une certaine légèreté au bâtiment. Une des deux façades latérales est prolongée d'une croupe, caractéristique de l'architecture normande.
- ↔ De par son intérêt architectural, cet édifice doit être conservé et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Cependant, l'évolution du rez-de-chaussée est autorisée dans la mesure où au moins la moitié du linéaire de façades reste ouverte ou vitrée.
- Sur le reste de la parcelle, se situe un vaste jardin enherbé et arborée, apportant ainsi un intérêt paysager et écologique au site. La maladerie est entourée d'un mur de clôture constitué d'un moellon calcaire. Tout comme la maison d'habitation, celui-ci est partiellement recouvert de plantes grimpantes. Enfin, au niveau de l'accès à la propriété, se trouve un porche. Sa forme, en arc cintré rappelle le style gothique.
- ↔ Afin de maintenir la cohérence de la propriété, aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans le parc. Cet espace doit être conservé et préservé de toute construction nouvelle (sauf extension des bâtiments existants) et de tout défrichage (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'abatage, la replantation est exigée à hauteur d'au moins 50% des superficies abattues. En cas d'aménagement paysager particulier, l'utilisation d'essences arbustives et arborées locales est recommandée. Le mur et le portail doit être conservé et restauré dans l'état le cas échéant.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°5

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 829
- Localisation de l'élément à protéger : Grande Rue

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Manoir de La Providence appelé à l'origine « maison neuve » et daté du début 18^e siècle.
 - Description de l'élément à protéger : Cet édifice est difficilement visible depuis l'espace public avec son grand mur de clôture composé de moellon calcaire et d'un enduit simple sur une autre partie. Le bâtiment principal se distingue par l'élégance de son architecture caractérisée par un marquage du soubassement, une symétrie de la façade et l'ordonnement des ouvertures. Les façades sont enduites et la toiture en petites tuiles de pays. Quelques éléments décoratifs notamment au-dessus des ouvertures ornent les façades. Sur le toit, se trouve des lucarnes, dotées également de frontons triangulaires, qui sont alignées avec les ouvertures des étages inférieurs. Aux extrémités du corps principal du bâtiment, se situent deux cheminées en brique. La toiture se compose quant-à-elle de tuiles plates locales.
- ↳ De par son intérêt architectural, cet édifice doit être conservé et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. En cas de rénovation, la cohérence de l'ordonnement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures doivent être maintenus. En cas d'extension du bâtiment principal, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer le bâti. Afin de maintenir la cohérence de la propriété, aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans la cour et le parc.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°6

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 826
- Localisation de l'élément à protéger : Grande Rue

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : La Chartreuse, ancien corps de ferme
 - Description de l'élément à protéger : Témoin de l'histoire de la commune, les façades de cet ancien corps de ferme se composent d'un moellon calcaire. Les toitures sont en tuiles plates. La maison d'habitation est dotée d'un soubassement en pierre et d'un enduit simple. Au centre, entre les différents bâtiments, se situent une cour enherbée et arborée, avec une dépression certainement liée à l'existence d'une ancienne présence d'une mare.
- ↪ De par son intérêt architectural, cet édifice doit être conservé et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections de ces éléments sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. Afin de maintenir la cohérence de la propriété, aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans la cour et le parc.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°7

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 819
- Localisation de l'élément à protéger : Grande Rue

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Maison d'habitation datant du XIX^e siècle, parc et jardin
 - Description de l'élément à protéger : Cette habitation de maître est peu visible depuis l'espace public bien qu'elle soit située en entrée de ville. Le mur de clôture se compose d'un enduit à pierre vue. A l'intérieur du mur de clôture, on retrouve un grand parc arboré qui masque la présence de l'habitation. Il apporte une qualité paysagère sur la commune.
- ↪ De par son intérêt architectural, cet édifice doit être conservé et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Afin de maintenir la cohérence de la propriété, aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans la cour et le parc. Cet espace doit être conservé et préservé de toute construction nouvelle (sauf extension des bâtiments existants) et de tout défrichement excessif (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'abattage, la replantation est exigée à hauteur d'au moins 50% des superficies abattues.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Élément n°8

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 77
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Prieuré

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Maison d'habitation d'un corps de ferme – appelé « Grand'Maison » – une partie du bâtiment est datée du XVI^e siècle
- Description de l'élément à protéger : Située dans un ancien corps de ferme, cette maison dispose d'un soubassement en pierre apparente. Ces façades sont dotées d'un enduit à la chaux, à l'exception de la façade arrière où les blocs de pierre sont apparents. Toutes les ouvertures sont alignées ensemble. Entre la façade et le toit, se situe une corniche décorative, permettant également de faciliter l'écoulement des eaux de pluie. La toiture se compose quant-à-elle de tuiles plates locales.
- ↪ De par son intérêt architectural, cet édifice doit être conservé et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections de ces éléments sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°9

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 817
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Prieuré

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Le Manoir Sainte-Madeleine daté de 1840
 - Description de l'élément à protéger : Témoin de l'histoire de la commune, cet édifice apporte une qualité architecturale et paysagère sur la commune. Les façades de la maison d'habitation se composent d'un enduit à pierre vue. La toiture est en ardoise et l'on y retrouve trois cheminées en brique ainsi qu'une girouette en métal. L'ensemble des ouvertures sont ordonnancés et les fenêtres de même dimension. Autour de la maison, se trouvent d'anciens dépendances agricoles de type hangar et grange, constitués de moellon et de colombage.
- ↪ De par son intérêt architectural, cet édifice doit être conservé et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections de ces éléments sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension du bâtiment principal, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer le bâti. Afin de maintenir la cohérence de la propriété, aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans la cour et le parc arrière. Le parc arrière doit être préservé de tout défrichage excessif (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'abattage, la replantation est exigée à hauteur d'au moins 50% des superficies abattues.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°10

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 828
- Localisation de l'élément à protéger : Place du Carrouge

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : La Villa Henriette datée du XIX^e siècle
 - Description de l'élément à protéger : Cette maison de caractère est difficilement visible depuis l'espace public. Néanmoins, elle comporte des caractéristiques architecturales intéressantes. Les façades sont constituées d'un enduit de couleur rosâtre. Les ouvertures sont toutes encadrées sur leur partie haute par des linteaux décoratifs en pierre. Les angles des façades sont également marqués par l'usage de blocs de pierre. La toiture, composée de deux fois 4 pans, est constituée d'ardoise.
- ↪ De par son intérêt architectural, cet édifice doit être conservé à l'identique. En cas de rénovation, la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures doivent être maintenus. En cas d'extension du bâtiment principal, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer le bâti. Afin de maintenir la cohérence de la propriété, aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans le parc.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°11

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 835
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Boissière

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Ancien Presbytère La Boissière
 - Description de l'élément à protéger : Les murs sont recouverts d'enduit laissant les pierres apparentes et présentent quelques modénatures en briques (chainages en encadrements des ouvertures et aux angles des façades). On retrouve également des lucarnes dans les combles. Le toit, à 4 pans, est composé de tuiles plates locales. Autour de l'ancien presbytère se trouve un grand jardin enherbé et arboré, apportant une qualité paysagère et écologique à l'ensemble.
- ↪ De par son intérêt architectural, cet ancien presbytère doit être conservé et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections de ces éléments sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension du bâtiment principal, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer le bâti. Afin de maintenir la cohérence de la propriété, aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans le parc. Il doit être préservé de tout défrichage excessif (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'abattage, la replantation est exigée à hauteur d'au moins 50% des superficies abattues.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°12

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 665
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Taillis

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : La Ferme du taillis
 - Description de l'élément à protéger : Ce corps de ferme apporte une qualité paysagère et architecturale sur la commune. Les murs des différents bâtiments (maison d'habitation, écurie, grange, hangar...) sont constitués d'un appareillage de pierres calcaires. Les toitures sont en tuiles plates locales. Sur la façade principale de la maison d'habitation, on retrouve des éléments décoratifs formant un encadrement sur un ensemble de 4 fenêtres. Dans les combles de la maison, se situe également une lucarne constituée de bois. On retrouve un pigeonnier arrondi sur la parcelle. Il est à noter la présence d'une haie arbustive marquant la séparation entre l'habitation et les bâtiments agricoles.
- ↪ De par son intérêt architectural, ce corps de ferme et le colombier doivent être conservé et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections de ces éléments sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension du bâtiment principal, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer le bâti. Afin de maintenir la cohérence de la propriété, aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans la cour et le parc. Le parc doit être préservé de tout défrichage excessif (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'abattage, la replantation est exigée à hauteur d'au moins 50% des superficies abattues.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°13

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 546
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Taillis, Rue de la Boissière

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Mur de clôture et jardin
 - Description de l'élément à protéger : Cette propriété se situe au sein d'un secteur du village présentant un patrimoine historique important avec la ferme du Taillis et l'ancien presbytère la Boissière. Il dispose d'un grand parc arboré pratiquement invisible depuis l'espace public du fait de la présence d'un mur de clôture. Celui-ci se compose de pierres enduites et est recouvert d'un chaperon maçonné. Par contre, l'habitation n'a pas d'intérêt architectural particulier.
- ☞ De par son intérêt architectural, le mur doit être conservé (à l'exception de la création d'accès nouveaux) et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Il est autorisé la construction d'une habitation supplémentaire dans la propriété et son accès devra être prévu par la rue de la Messe afin de maintenir la cohérence urbaine et paysagère de ce secteur du village. Le parc doit être préservé de tout défrichage excessif (sauf en cas d'arbres malades ou pour l'implantation des constructions autorisées). En cas d'abattage, la replantation est exigée à hauteur d'au moins 50% des superficies abattues.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°14

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 60
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de l'église

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Calvaire
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en métal disposée sur une colonne en pierre. La colonne repose sur un socle en pierre. Située en bord de voirie sur une butte enherbée, ce calvaire constitue un témoin du culte religieux sur la commune.
- ↪ Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°15

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 95
- Localisation de l'élément à protéger : RD 181

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Calvaire breton daté du XVI^e siècle
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un calvaire en granit gris ramené en 1947 de Saint-Divy dans le Finistère par l'Abbé Bramoullé. Ses deux faces représentent d'un côté le Sauveur et ses deux larrons, de l'autre La Sainte-Vierge portant l'Enfant Jésus ayant à sa droite le moine patron de Saint-Divy et à sa gauche Saint-Sébastien. On peut apercevoir de plus près deux anges sur la tête du Christ et deux à ses pieds.
- ☞ Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°16

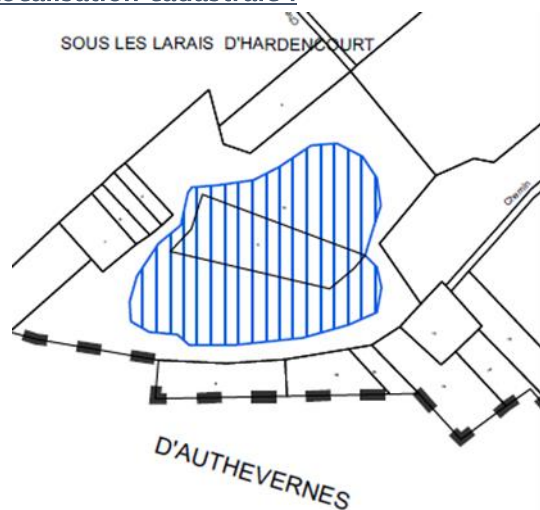
Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 10, 11
- Localisation de l'élément à protéger : Extrémité Sud du territoire communal en limite avec la commune d'Authevernes

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Plans d'eau du marais d'Hardencourt
 - Description de l'élément à protéger : Ces plans d'eau constituent des milieux naturels favorables à l'accueil d'une biodiversité riche (espèces végétales, amphibiens, avifaunes, poissons, insectes...) en constituant à la fois des lieux de vie, de ressources alimentaires et de reproduction.
- ↪ Participant au fonctionnement écologique du territoire, ces marais/étangs doivent être conservés. Pour maintenir leur rôle écologique, la pêche doit être encadrée afin de préserver les espèces piscicoles. Un périmètre inconstructible de 10m est à respecter sur leurs pourtours pour toute construction afin de préserver les berges et la végétation. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées pour conserver un paysage ouvert et la qualité de la biodiversité.

Localisation cadastrale :



Elément n°17

Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : /
- Localisation de l'élément à protéger : Place du Carrouge, Rue du Prieuré, Rue du Clos du Décret et Rue Saint-Thomas

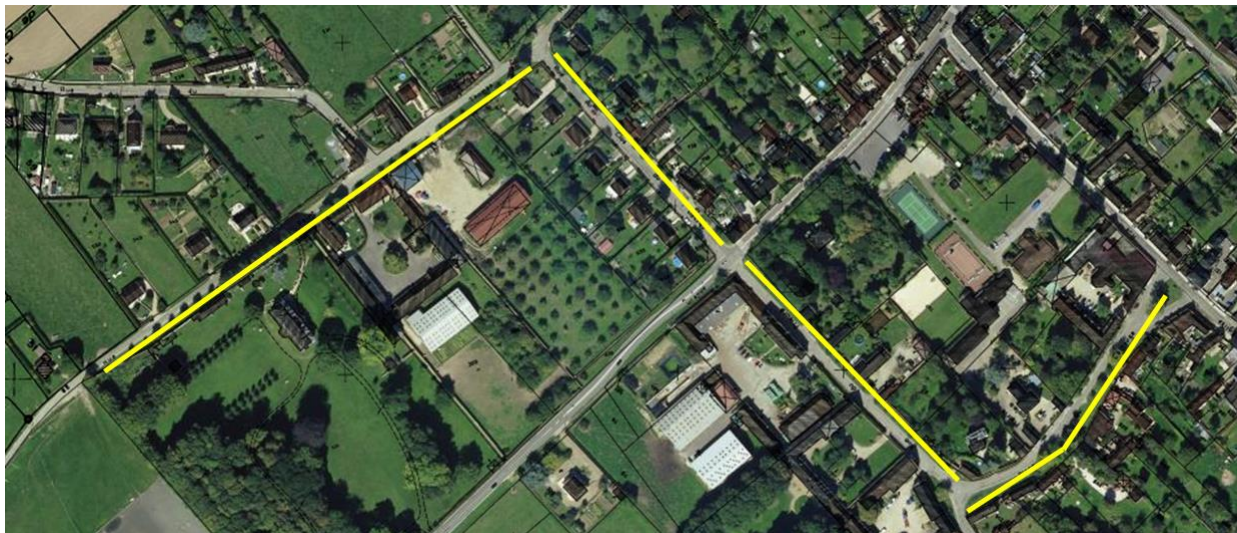
Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Espace public arboré et enherbé
- Description de l'élément à protéger : Ces espaces paysagers se composent d'herbes, d'arbustes, de fleurs et d'essences arborés (exemple : acacias), forme un écrin végétal au sein du bourg. Ce type d'espaces est représentatif des ambiances villageoises du Vexin Normand et apporte une certaine authenticité à la commune.
- ✦ Ces espaces doivent être conservés et préservés de toute construction nouvelle. Le caractère fleuri et paysager des lieux doivent être maintenus. Des accès à de nouvelles habitations peuvent toutefois être aménagés.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Élément n°18

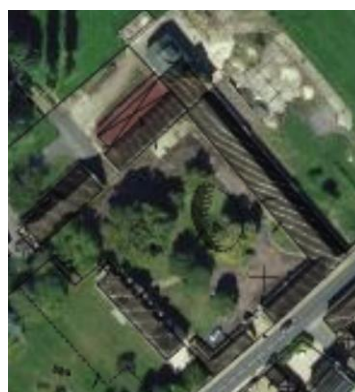
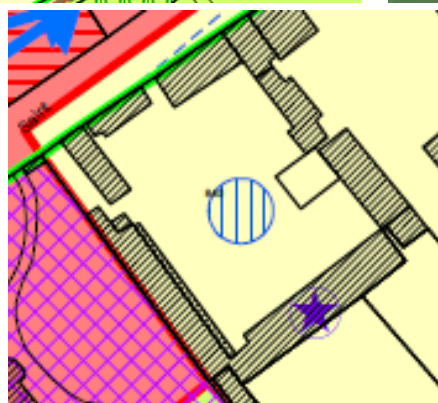
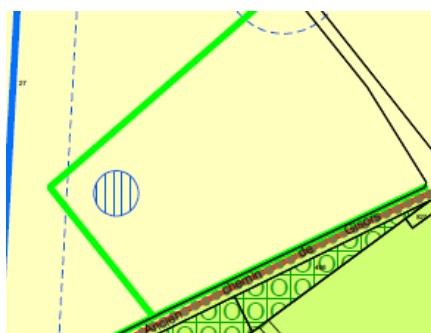
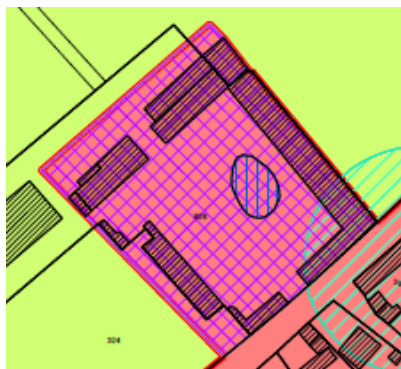
Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelles concernées : 840, 27,826
- Localisation de l'élément à protéger : bourg

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : mares
- Description de l'élément à protéger : Ces mares constituent des milieux naturels favorables à l'accueil d'une biodiversité riche (espèces végétales, amphibiens, avifaunes, poissons, insectes...) en constituant à la fois des lieux de vie, de ressources alimentaires et de reproduction.
- ↳ Participant au fonctionnement écologique du territoire, ces mares doivent être conservées. Un périmètre inconstructible de 20m est à respecter sur leurs pourtours pour toute construction afin de préserver les berges et la végétation. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées pour conserver un paysage ouvert et la qualité de la biodiversité.

Localisation cadastrale :



Elément n°19

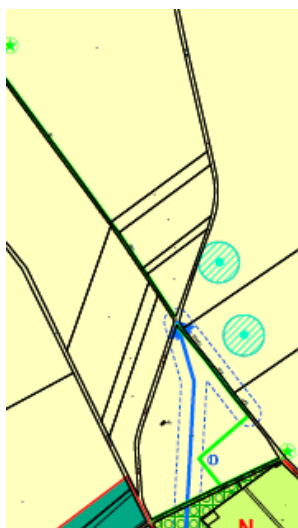
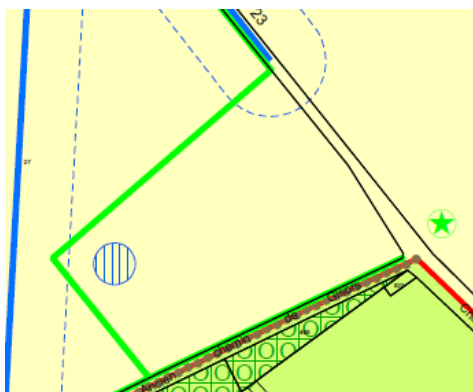
Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelles concernées : 0A27, 0A19, 0A21
- Localisation de l'élément à protéger : chemin rural n°4 dit Chemin Vert, chemin rural n°23

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : arbres et bosquets
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit de deux arbres isolés et de bosquets situés au milieu du parcellaire agricole.
- ↪ De par leur ancienneté, leur dimensionnement et leur intérêt paysager, ces arbres ne doivent pas être abattus. De plus, ces arbres ont un rôle écologique en ce qu'ils renforcent la continuité écologique constituée par la haie, la bande enherbée ainsi que la mare présente sur la parcelle 0A27.
- ↪ Les bosquets constituent des milieux naturels favorables à l'accueil d'une biodiversité riche (espèces végétales et faunistiques) en constituant à la fois des lieux de vie, de ressources alimentaires et de reproduction.
- ↪ Participant au fonctionnement écologique du territoire, ces bosquets doivent être conservés et préservés de tout défrichement.

Localisation cadastrale :



ANNEXE 6 : PRECONISATIONS DE GESTION ET D'ENTRETIEN DES MARES

« Guide régional sur la traduction de la trame verte et bleue : fiche n°3 sur la gestion des mares » (source : DREAL)

Je restaure une mare ou un fossé

3





© Photos : B. Besnard

A QUOI SERT UNE MARE ? A TOUT CELA !







© Photos : B. Besnard

La mare est un **élément essentiel des corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue**. Au sein des plateaux, c'est l'unique milieu naturel offrant de l'eau et une végétation amphibie. C'est donc un relais vital pour les amphibiens (grenouille, triton), les oiseaux (perdreux par exemple), les insectes (notamment les libellules) ou les mammifères (chevreuil, chauves-souris...) ayant besoin d'eau lors de leur déplacement. Au-delà de la forte biodiversité qu'elles recèlent, les mares sont nécessaires à l'homme qui les a aménagées, hier comme aujourd'hui, en particulier pour une gestion durable de la ressource en eau. Souvent délaissées, sinon remblayées, il est urgent de les inventorier et de les réhabiliter.

3. Fiches-actions

Guide régional Trame verte et bleue de Haute-Normandie - 95

AMENAGEMENT

Zone de contacts entre l'eau et la terre, la mare est un écosystème rapidement riche en biodiversité. De petites dimensions, elle est simple et peu coûteuse à créer ou à restaurer.

- Pour la conservation des populations d'amphibiens fortement menacés, il est préférable de cibler **un réseau**, c'est-à-dire **au minimum deux ou trois mares** dans un rayon de 500 m, à moins que d'autres mares soient déjà présentes (et en bon état) dans les environs proches.
- Les dimensions doivent être comprises entre **30 et 1000 m²** (au-delà, pour la création d'une grande mare tampon par exemple, la constitution d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera obligatoire). Choisir un point bas, éclairé à semi-ombragé, pas trop éloigné d'une haie ou d'un bosquet. La mare ne doit pas être en communication avec un ruisseau et à une distance d'au moins 10 m. (35 m. si le cours d'eau a une largeur supérieure à 7,50 m.).
- La creuser de septembre à février, peu profondément : de 60 à 150 cm au centre suffisent, avec des berges en pente douce, des tracés irréguliers et des paliers de préférence. Pour assurer l'étanchéité utiliser une bonne épaisseur d'argile naturelle (20 à 30 cm bien tassée) ou une géomembrane bentonitique ; ne pas utiliser de bâche en PVC.



Les déblais doivent être déposés en dehors de toute zone humide et du lit majeur de cours d'eau.

- Une mare tampon (forte rétention des eaux de ruissellement) devra être équipée d'un tuyau pour le débit de fuite.
- **Laisser la flore et la faune coloniser spontanément le milieu.** Les espèces pionnières seront bien adaptées au biotope. Vous pouvez amorcer la végétalisation en plantant quelques pieds d'espèces végétales indigènes et locales de plantes de bordure : Iris jaune, Salicaire, Plantain d'eau, Sagittaire, Menthe aquatique... Ne pas introduire de roseaux ou de massettes, espèces rapidement envahissantes, ni d'espèces exotiques : Myriophylle du Brésil, Elodée de Nutall, Lentille d'eau minuscule... (fiche n°8).
- Ne pas planter d'arbres juste en bordure (la chute des feuilles accélérerait l'envasement) ; ne pas introduire de grenouilles exotiques ou de poissons rouges pour préserver les espèces animales indigènes.

ENTRETIEN et RESTAURATION

- **Le curage** sera nécessaire si la mare est atterrie, c'est-à-dire remplie de vase, de terre, de feuilles qui réduisent significativement ses dimensions y compris la profondeur, et sa fonctionnalité écologique (perte de diversité biologique, peu d'insectes).

Il sera **partiel**, pour un tiers ou la moitié de la surface de la mare car il faut préserver les espèces animales vivant dans la végétation et la vase ; le curage peut être réalisé de novembre à janvier. Les autres parties seront curées les années suivantes. Un curage total n'est justifié que si la mare ne contient presque plus d'eau (ou ne peut plus en absorber). Il est conseillé de conserver la vase extraite 2 à 3 jours à proximité pour que les petits animaux puissent rejoindre la mare. Puis la déposer ailleurs, notamment si la mare est située en zone humide (zone réglementée).

La vase peut servir pour fertiliser des terres agricoles.



1



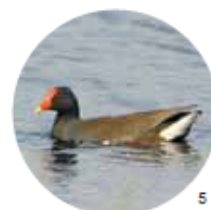
2



3



4



5



6

© Photo 1, 2, 4 et 6 : B. Besnard
© Photo 3 : J.-Y. Ferret Beaubec Productions
© Photo 5 : José Sousa



Toujours faire un **diagnostic initial** comportant des inventaires avant d'entreprendre des travaux de restauration car c'est un milieu fortement potentiel pour abriter des espèces fragiles et légalement protégées.

- **Si besoin** (tous les deux à trois ans), faucher (faucher) la végétation rivulaire entre octobre et janvier ; en conserver toujours une partie car c'est l'habitat d'espèces animales sensibles. Les mares riches en algues ou complètement recouvertes de lentilles d'eau indiquent un enrichissement nutritif élevé (azote, phosphore...) : ces plantes peuvent être prélevées manuellement avec un râteau ou délicatement avec un grappin mécanique.
- Pour assurer pleinement leur fonction de réservoir ou de corridor biologique, les mares forestières doivent être suffisamment éclairées. Ainsi, les plantes aquatiques et amphibiens pourront se développer et accueillir les animaux aquatiques qui dépendent d'elles (larves d'insectes aquatiques, pontes d'amphibiens...).
- En hiver, si la surface a gelé, y faire un trou car les grenouilles et les tritons hibernent souvent dans le fond et ont besoin d'air.
- Surveiller la propreté de la mare et de ses abords.



1 Fossé apparemment banal rempli d'Hottonie des marais, une plante légalement protégée.



2



3

FOSSÉS, NOUES

Le fossé est tout d'abord un drain visant à assécher les milieux humides. Toutefois, il s'agit bien d'un corridor écologique lorsqu'une végétation amphibie ou aquatique s'y développe et permet l'accueil et le déplacement de la faune (lieu de ponte des libellules dans la végétation rivulaire, par exemple).

Les réseaux de fossés présentent un fort potentiel pour la trame verte et bleue qu'il convient de protéger et de valoriser. Le curage doit rester exceptionnel et réalisé avec parcimonie afin de maintenir le milieu vivant.

- **Préserver le biotope et les populations végétales et animales** qui s'y développent tout en veillant à la fonctionnalité hydraulique (section potentiellement en eau, suffisante). Si la végétation est trop développée (roselières, cariçaies, mégaphorbiaies denses), la faucher mais en préservant une partie (alternance de zones garnies et dégarnies). Ne pas introduire de végétaux exotiques.

PROTECTION (voir aussi le chapitre 2.3.2 planification)

Les mares constituent une « particularité topographique » au sens des BCAA (Bonnes Conditions Agro-Environnementales, nécessaires pour recevoir les aides de la PAC) ; les exploitants agricoles peuvent donc avoir un intérêt complémentaire à les conserver et les restaurer (en 2013, ces éléments topographiques devaient représenter 4% de la SAU).

La restauration de mares fait partie des mesures subventionnées dans le cadre des Mesures Agro-Environnementales (exemple : réhabilitation de mares d'intérêt hydraulique : 135 € par mare / an).

Fragmentation routière

Vous avez repéré un bon nombre de grenouilles ou de crapauds écrasés sur une route. Signaler l'endroit à la DREAL. Sans modification importante de l'environnement, les amphibiens repasseront toujours par le même chemin l'année suivante.

Vous pouvez organiser une opération de sauvetage des animaux lors de leur passage migratoire avec des personnes de la commune ou l'école. Il s'agira de poser des filets amovibles et de transférer les animaux de part et d'autre de la route. Vous pouvez être accompagné par une association locale ou le Conservatoire d'Espaces Naturels qui organise chaque printemps des opérations « Fréquence Grenouille ».

De nombreux acteurs et ressources peuvent vous aider (voir les sites Internet) : CARDERE (animations, malle pédagogique sur la mare), ARENHIN (bibliographie, Connaître pour agir n°69 : La mare, patrimoine et biodiversité, expositions...), CAUE 27 et 76 (guides), PNRSN, agglomérations, communautés de communes (inventaires, animations...).



4



5

© Photo 1, 2, 3 et 5 : B. Besnard
© Photo 4 : J.P. Thorez - AREHN

Mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue du Roumois au travers d'un programme expérimental de réhabilitation des mares communales.

Le Pays du Roumois s'est penché sur son patrimoine aquatique local : les mares, très nombreuses sur ce plateau.

Au cours de la période 2011-2013, à titre expérimental, avec le soutien de l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN), du Conseil Général 27, de l'Etat et de la Région Haute-Normandie, il s'est engagé dans un **vaste programme de réhabilitation** des mares communales de portée paysagère, écologique et hydraulique.

QUELLES ONT ETE LES ETAPES DANS LA CONSTRUCTION DU PROGRAMME ?

- Dans le cadre des **Contrats Globaux et territoriaux** avec l'Agence de l'Eau de 1999 à 2008 : réalisation d'études hydrauliques et d'aménagement de lutte contre le ruissellement ;
- Fin 2008 : décision d'une **étude approfondie** des mares sur le territoire ;
- Printemps – été 2009 : première campagne de recensement des mares et de leur état sur la base du volontariat des communes et des particuliers ;
- **Diagnostic global** des mares recensées, **caractérisation** des mares communales et de leur vocation, **identification des problèmes** récurrents : envasement, instabilité des berges, comblement, réduction de la surface en eau, présence d'espèces végétales invasives... ;
- **Priorisation** des mares selon le niveau de perturbation des fonctions hydraulique, écologique, patrimoniale : phase en trois tranches de travaux 2011-2013 ;
- **Montage** administratif, juridique et technique et lancement de l'opération



TRAVAUX ET FINANCEMENT

43 mares au total pour un total de 1,3 M€ de travaux (30 000 €/mare en moyenne)

- Travaux de **réhabilitation** : curage, stabilisation des berges, arrachage et exportation des plantes invasives...
- Des travaux à l'automne et à l'hiver, période propice aux travaux et respectant les périodes de reproduction des amphibiens ;
- Mise en place parallèlement d'un **suivi scientifique** des mares pour mieux appréhender la richesse avérée de la biodiversité.

Le projet a été financé par Etat, Agence de l'eau, la Région et le Département 27, à hauteur de 80% en études et en travaux.

ORGANISATION ET PARTENAIRES IMPLIQUES DANS LA DEMARCHE

- Le Syndicat d'Aménagement du Roumois (SYDAR) comme coordonnateur administratif et technique
- Les communes/CDC maîtres d'ouvrages
- Un assistant à maîtrise d'ouvrage
- Une maîtrise d'œuvre pour la définition des travaux
- Les entreprises de travaux
- Un opérateur pour le suivi scientifique
- Un comité de pilotage associant les financeurs et d'autres partenaires techniques
- Des réunions de chantier associant les partenaires

Partenaires associés : représentants des financeurs (Agence de l'Eau Seine Normandie, Région, Département 27, Etat...), Conservatoire d'Espaces Naturels de Haute-Normandie, PNR des Boudes de la Seine Normande, AREHN, AREAS...

TRAME VERTE ET BLEUE ET PERSPECTIVES

Parallèlement à cette opération, l'état des lieux des mares et la prise en compte des zones humides du territoire a pu être réalisé au cours de la période 2011-2013 pour l'ensemble des mares du Pays du Roumois (plus de 1000 mares recensées, une moyenne de 19 mares/commune). Cela a permis **d'identifier la matrice de la Trame Verte et Bleue du SCoT** en identifiant les corridors écologiques, aquatiques et le réseau de mares à valoriser.

Le SCoT ayant été arrêté en 2013, ce programme a joué un rôle de facilitateur pour la pédagogie autour du volet Trame verte et bleue et a pris le sens d'une première opération de mise en œuvre.

L'application de cette TVB se poursuivra au travers des **documents d'urbanisme et par une animation de terrain** permettant de travailler aux questions d'entretien et de sensibilisation des publics dans le cadre de l'Agenda 21 local (élus, services techniques, habitants, touristes...).

« Guide départemental sur la préservation des mares » (source : DDTM de l'Eure)



PREFET DE L'EURE

MARES ET URBANISME

Le plan local d'urbanisme : un outil pour préserver les mares

Les mares, d'origine humaine ou naturelle, sont des étendues d'eau de faible surface (inférieures à 5 000 m²) et de faible profondeur (inférieures à 2 mètres) alimentées principalement par les eaux pluviales, parfois par les nappes phréatiques.

Quels sont les intérêts de préserver une mare ?

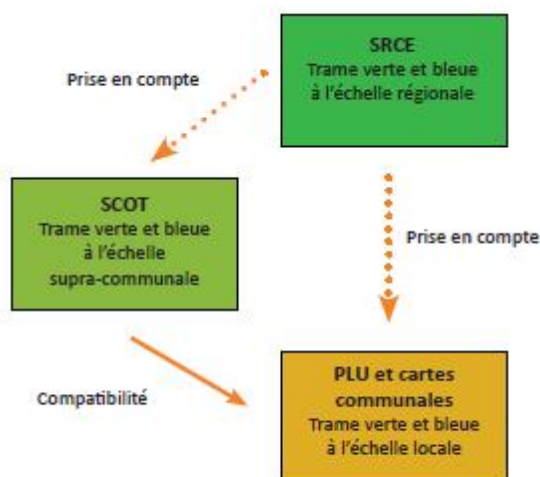


La prise en compte des mares dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) : le cadre réglementaire

La trame verte et bleue (TVB) est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer.

Ces trames sont définies dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Les schémas de cohérence territoriaux (SCOT) et les PLU prennent en compte le SRCE en affinant localement les continuités écologiques.



1



MARES ET URBANISME

Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- un règlement : composé d'une partie écrite et d'une partie graphique ;
- des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

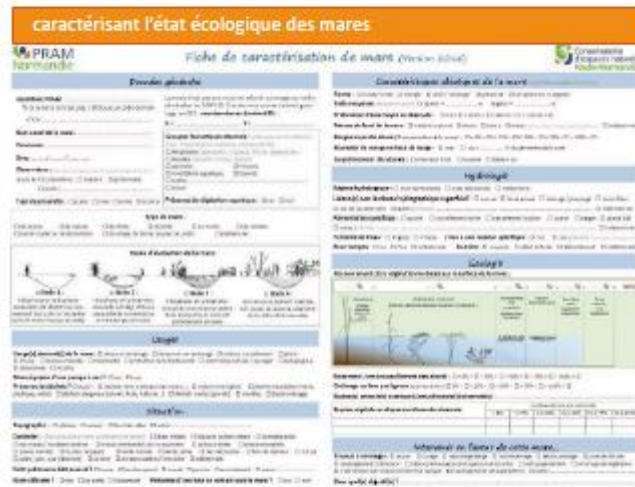
Comment identifier les mares et définir leur état écologique ?

Dans le rapport de présentation

- Je réalise un inventaire terrain sur le territoire communal en :



contactant les propriétaires



- Pour cela, je peux m'appuyer sur des compétences existantes :

Bureau d'études
Inclure dans le cahier des charges du bureau d'études la réalisation d'un inventaire de la faune et de la flore.

Associations agréées pour la protection de l'environnement et habitants
Source historique de la présence des mares et connaissance fine du territoire communal.

Programme régional d'actions en faveur des mares (PRAM) :

- inventaire cartographique des mares,
- accompagnement technique des collectivités.



Communes non dotées d'un PLU
Les communes dotées d'une carte communale ou sans document d'urbanisme peuvent aussi identifier les mares présentes sur leur territoire au titre de leur intérêt patrimonial, paysager ou écologique en s'appuyant sur l'article R. 421-23 i du code de l'urbanisme.



MARES ET URBANISME

Comment protéger les mares inventoriées ?

Dans le PADD

Les mares sont une composante de la trame bleue, elles fonctionnent en réseau entre elles par le biais des corridors écologiques assurés par les bois, les haies, les fossés, les chemins, les prairies.

Dans le PADD, je peux affirmer ma volonté de créer, préserver, maintenir ou renforcer la TVB de mon territoire.

Dans les OAP

Afin de traduire les orientations de préservation de la TVB, le PLU peut créer une OAP spécifique (article L151 - 7 du code de l'urbanisme). Cette OAP pourra indiquer le réseau existant mais également les actions à réaliser pour renforcer la TVB telles que :

- les mares à maintenir, restaurer, créer,
- les corridors à maintenir, restaurer, créer.

Dans le règlement

Le règlement est essentiel pour assurer la protection des mares puisqu'il est le seul document opposable.

Il importe donc que tous les éléments nécessaires à leur préservation y soient inscrits formellement.

Plusieurs articles du Code de l'Urbanisme peuvent être utilisés :

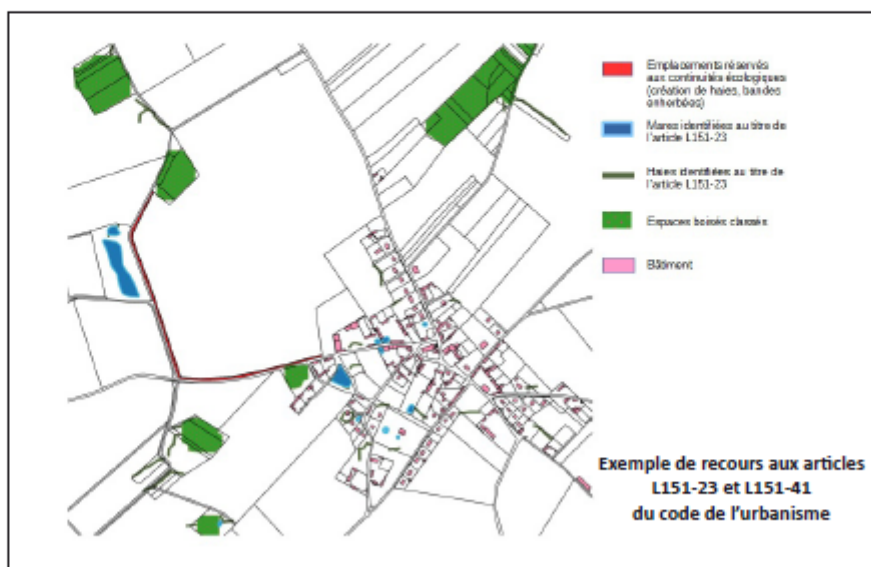
● **Article L151-41** : « Délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques » dont les mares, les haies, les bandes enherbées, les fossés.

● **Article R. 151-43 4°** : Utiliser des zonages indiqués dans les documents graphiques du règlement pour « délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir les règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ».

● **Article L151-23** : « 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 ». Le règlement pourra alors indiquer un certain nombre d'interdictions liées aux mares : interdiction de comblement, périmètre d'inconstructibilité autour de la mare.

Conformément à l'article R. 151-43 5° du code de l'urbanisme, tous travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable en mairie.

Lorsque des travaux sont nécessaires pour maintenir la pérennité des mares repérées, il est important de pouvoir s'appuyer sur des prescriptions écrites dans le règlement.





MARES ET URBANISME

Des propositions de prescriptions

Sans entretien, une mare se comble progressivement jusqu'à disparaître. L'intervention de l'homme est nécessaire pour la garder dans un état écologique approprié par les actions suivantes :

- curage et enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espèces, en général fin d'été, automne, curage par tiers tous les dix ans,
- maintien de haies, bosquets ou de refuges (tas de bois, amas de pierres) à proximité pour la faune,
- taille des arbres pour apporter de la lumière et profilage des berges en pente douce pour une végétation étagée,
- aménagement de zones d'abreuvement pour limiter la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux,
- création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes,
- pas d'introduction d'espèces exotiques envahissantes (Ecrevisse américaine, Renouée du Japon...),
- pas d'empoisonnement pour ne pas perturber l'équilibre de l'écosystème de la mare,
- pas de traitements phytosanitaires à proximité,
- enlèvement des déchets et acheminement vers une déchetterie.



L'arrêté préfectoral de l'Eure du 16 janvier 2012 interdit l'utilisation de tout produit phytosanitaire (désherbants, fongicides, insecticides) sur et à moins d'un mètre du réseau hydrographique (fosés, mares, cours d'eau, collecteurs d'eaux pluviales, points d'eau, puits, forages et bassins), même à sec, ainsi que sur avaloirs, caniveaux et bouches d'égout.

Ce qu'il faut retenir

Pour protéger les mares de mon territoire par mon PLU, je dois dans :

- le rapport de présentation : les inventorier et définir leur état écologique
- le PADD : affirmer ma volonté de préserver ces milieux riches en biodiversité
- les OAP : créer une OAP spécifique à la TVB
- le règlement :
 - les identifier par l'article L151-23 et les reporter sur le règlement graphique du PLU,
 - identifier des emplacements réservés pour les continuités écologiques,
 - utiliser un zonage indicé pour les continuités écologiques,
 - inclure des prescriptions pour les travaux dans le règlement.

Selon l'article L160-1 du code de l'urbanisme, les infractions aux dispositions du PLU sont sanctionnées dans les conditions énoncées aux articles L480-1 à L480-9 du même code.

Publications et sites à consulter :

MEDDE Guide méthodologique Trame verte et bleue et documents d'urbanisme

http://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/references_bibliographiques/trame_verte_et_bleue_et_documents_durbanisme_-_guide_methodologique_2014.pdf

PRAM Programme régional d'actions en faveur des mares <http://pramnormandie.com/API/index.php>

AREHN La mare Patrimoine et biodiversité <http://www.arenh.asso.fr/publications/cpa/cpa69.pdf>

CAUE 27 Guide des bonnes pratiques Aménagement intégré des mares http://www.caue27.fr/wp-content/uploads/2014/02/GUIDE_MARE_WEB4.pdf

CAUE 76 Agir pour les mares <http://www.caue76.org/spip.php?article370>

CPIE 50 Atlas des amphibiens et reptiles de Normandie <http://cpieducontentin50.wix.com/obhen>

ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L. 111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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.
- L.111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° 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 ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, 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 ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée 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.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

- L.151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.
- L.151-9 : Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

- L.151-10 : Le règlement peut 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.
- L.151-11 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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.

- L.151-12 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.151-13 : Le règlement peut, à 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 :
 - 1° Des constructions ;
 - 2° 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 ;
 - 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L.151-14 : Le règlement peut 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.
- L.151-15 : Le règlement peut 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.
- L.151-16 : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est 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.
- L.151-17 : Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- L.151-18 : Le règlement peut 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 et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L.151-19 : Le règlement peut 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 ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- L.151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.
- L.151-22 : Le règlement peut 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.
- L.151-23 : 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, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. 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.
- L.151-24 : Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.
- L.151-26 : Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
- L.151-38 : Le règlement peut 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. Il peut également 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.

- L.151-39 : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
- L.151-40 : Le règlement peut 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.
- L.151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
 - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 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.