

Département de la Seine-et-Marne

Commune de Blennes

Plan Local d'Urbanisme

Document
n°4

Règlement

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	17
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	18
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	28
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	29
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	37
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	38
TITRE VI : ANNEXES :	48
ANNEXE 1 DEFINITIONS	49
ANNEXE 2 – REFERENCE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER	51
ANNEXE 3 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE	53

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de Blennes.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

I - ZONES URBAINES (U)

La zone **U** comporte un secteur spécifique :

- **Uh** qui correspond au tissu urbain aéré des hameaux.

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine**. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et milieux naturels et humides,
- etc.....

II - ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

La zone 1AU est une zone d'urbanisation à court ou moyen termes, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Le secteur 1AUe est un secteur d'urbanisation à court ou moyen termes, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement de l'équipement public.

III - ZONES AGRICOLES (A)

La zone A correspond à une zone agricole, équipé ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas de nature à reprendre en cause le paysage sont seules autorisées.

IV - ZONES NATURELLES (N)

La zone N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Elle comporte 4 secteurs spécifiques :

- **Nd**, qui correspond à un secteur de taille et de capacité limitée favorisant la diversification des activités d'un site bâti et habité en contexte agricole.
- **Nh**, qui correspond aux habitations et ensembles d'habitations isolées, pouvant être amenés à évoluer.
- **Nhi**, qui correspond aux habitations et ensembles d'habitations isolées, pouvant être amenés à évoluer afin de réduire la vulnérabilité face au risque inondation.
- **Nt**, qui correspond à un secteur de taille et de capacité limitée à vocation touristique et de loisirs.

V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des éléments architecturaux à préserver au titre de l'article L151-19** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-2** du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41** du code de l'urbanisme.
- **Des chemins à préserver au titre de l'article L151-38** du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionné en rappel pour la zone concernée.
- **Des secteurs de zones humides à préserver au titre de l'article L151-23** du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.151-52 du code de l'Urbanisme

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE : comprend le village de Blennes et les hameaux proches des équipements publics. Il s'agit d'une zone d'habitation principalement individuelle accueillant des équipements publics et quelques activités économiques.

La zone U comporte un secteur spécifique : le secteur Uh, qui correspond aux hameaux plutôt excentrés.

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- La zone U est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexes du PLU). Sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Le secteur Uh est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Des informations supplémentaires sont disponibles en annexe du PLU.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière non précisées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises.
- Le stationnement de résidences mobiles.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- La démolition ou la destruction des éléments protégés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Concernant les mares identifiées au plan de zonage (liste en annexe n°2 du présent règlement), toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La privatisation des chemins définis sur le plan de zonage ; leur accessibilité piétonne sera à conserver.

Dans les jardins à protéger, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- Des piscines découvertes et des piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80 mètre au point le plus haut de la couverture.
- Des annexes ou dépendances de moins, pour un total de 50m², à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

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

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 par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 151-21 du CU.

Sont admises sous conditions :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments de moins de 10 ans construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient invisibles depuis l'espace public et non polluants.
- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière à condition qu'il s'agisse d'une annexes ou extension d'une activité existante au droit du terrain d'assiette du projet.

Le long des cours d'eau, une bande de recul de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire. Cette règle ne s'applique au patrimoine bâti lié à l'eau (lavoirs, puits, moulins...) en cas de reconstruction ou de réhabilitation d'éléments existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

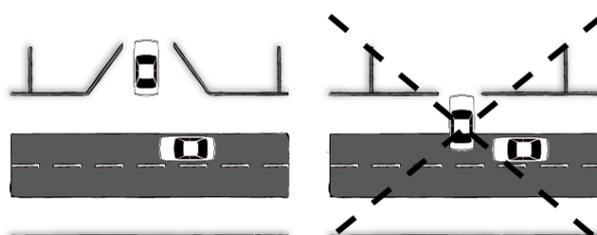
Pour toute création d'accès, si l'accès dessert :

- 1 habitation sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 habitations sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 habitations sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Si les accès créés sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation ; sauf si impossibilité technique liée à l'implantation des constructions ou des spécificités du terrain.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation le nécessitant doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à l'avis des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux feront l'objet d'un traitement à la parcelle. Aucun aménagement ne remettra en cause ce traitement et d'éventuels drainages.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

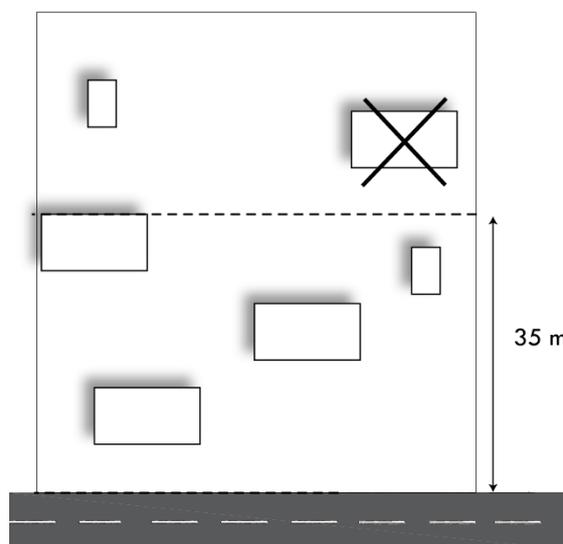
ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions principales à destination d'habitation seront implantées :

- Dans une bande comprise entre 0 et 35 mètres par rapport à la voie de desserte du terrain lorsque la construction admet une emprise au sol totale de plus de 50m².



Cette disposition ne s'applique pas :

- aux piscines
- aux extensions de bâtiments existants non-conformes au présent article, à la condition que ces extensions aient une emprise au sol inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction au moment de l'approbation du présent PLU et n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

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

Les constructions devront être implantées :

- Sur une à deux limites séparatives pour les façades aveugles.
- A une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 3 mètres.

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

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 3 mètres.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Uh uniquement, l'emprise au sol maximale est de 30%.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 9 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'égout,
- 6 mètres à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet montagnard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cadre de changement de destination visant à créer une ou plusieurs habitations (corps de ferme agricole, grange, stockage), la composition générale de la façade sera conservée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que défini par décret.

Les couvertures seront en tuiles plates ou d'aspect tuile plate.

Les autres types de couvertures sont autorisés uniquement dans le cadre d'un remplacement de tuiles mécaniques ou pour une extension d'une construction principale couverte par le type de couverture existant.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Structure des façades

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Les bardages en tôle sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone ; les couleurs criardes sont interdites ainsi que le ton blanc intégral uniquement pour les murs.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein,
- Un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant et des portails et piliers qui peuvent atteindre 2,20 mètres.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par habitation.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement extérieures au bâtiment minimum par habitation à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

2 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 55 m² de surface de plancher créée.

3 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

4 - STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour les logements collectifs : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement pour les autres logements.
- Pour les bureaux : 1,5% de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics : le nombre de places nécessaires au stationnement des vélos sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins de fréquentation de l'équipement.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Les essences locales seront à utiliser (voir annexe n°3 du présent règlement), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE U 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au sein des jardins à protéger, au moins 50% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

ARTICLE U 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à l'habitat mais peut également accueillir des activités économiques répondant aux besoins quotidiens et locaux.

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera en fonction de l'avancée de la desserte et des réseaux de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

La zone 1AU comporte un secteur spécifique : le secteur 1AUe, destiné à une urbanisation à court ou moyen terme et à accueillir principalement de l'équipement public.

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- La zone 1AU est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexes du PLU). Sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises.
- Le stationnement de résidences mobiles.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 151-21 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone 1AU.
- Les commerces, services et artisanat, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100m².
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les abris de jardins de moins de 20m², à raison d'un seul par unité foncière.

Dans le secteur 1AUe, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), selon les conditions suivantes :

- Garantir une qualité paysagère de l'aménagement, avec la définition d'un projet global.
- Définir un aménagement de stationnement paysager, de qualité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

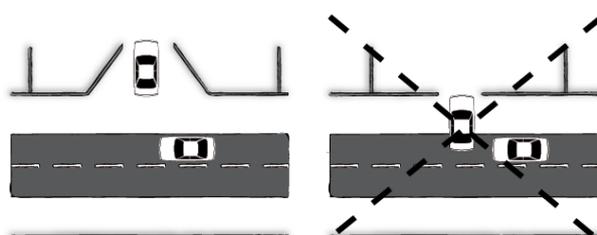
Pour toute création d'accès, si l'accès dessert :

- 1 habitation sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 habitations sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 habitations sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Si les accès créés sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation ; sauf si impossibilité technique liée à l'implantation des constructions ou des spécificités du terrain.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation le nécessitant doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à l'avis des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux feront l'objet d'un traitement à la parcelle. Aucun aménagement ne remettra en cause ce traitement et d'éventuels drainages.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

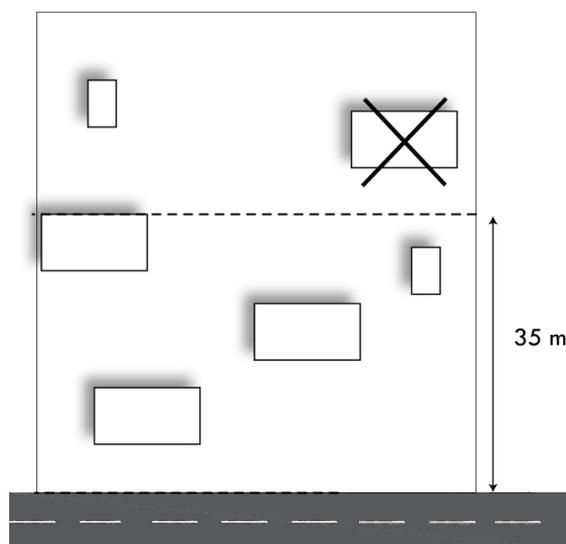
ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions principales à destination d'habitation seront implantées :

- Dans une bande comprise entre 0 et 35 mètres par rapport à la voie de desserte du terrain lorsque la construction admet une emprise au sol totale de plus de 50m².



Cette disposition ne s'applique pas :

- aux piscines.

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

Les constructions devront être implantées :

- Sur une à deux limites séparatives pour les façades aveugles.
- A une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 3 mètres.

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

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 9 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'égout,
- 6 mètres à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-27 du Code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet montagnard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 50°.

Les couvertures seront en tuiles plates ou d'aspect tuile plate.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que défini par décret.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Structure des façades

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Les bardages en tôle sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions de la zone ; les couleurs criardes sont interdites ainsi que le ton blanc intégral uniquement pour les murs.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein,
- Un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant et des portails et piliers qui peuvent atteindre 2,20 mètres.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

Dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement extérieur au bâtiment minimum par habitation à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

2 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 55 m² de surface de plancher créée.

3 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

4 - STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour les logements collectifs : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement pour les autres logements.
- Pour les bureaux : 1,5% de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics : le nombre de places nécessaires au stationnement des vélos sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins de fréquentation de l'équipement.

ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Ces arbres seront prioritairement plantés dans la bande de jardin de 5m définie à partir de la limite de fond de terrain.

Les fonds de jardin seront obligatoirement plantés par une haie vive.

Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°3 du présent règlement), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A

DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Au moins 15% de la superficie de chaque terrain seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

Ils seront prioritairement plantés dans la bande de jardin de 5 m définie à partir de la limite de fond de terrain.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond à des espaces agricoles présents sur le finage. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.
- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.341-1 et suivants du Code forestier.
- La zone est concernée par le site classé de la vallée de l'Orvanne.
- La zone A est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexes du PLU). Sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2.
- La démolition ou la destruction des éléments protégés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (listes en annexes du présent règlement). Concernant les mares identifiées au plan de zonage, toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La privatisation des chemins définis sur le plan de zonage ; leur accessibilité piétonne sera à conserver.

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol, à l'exception des constructions à destination d'une exploitation agricole ou forestière.

Au sein des zones humides à préserver définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont spécifiquement interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones potentiellement humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- En cas de nécessité, la suppression d'un verger sera autorisée, à condition de replanter un verger d'une superficie et d'une densité de plants équivalente, en priorité à proximité immédiate des vergers restants, afin de conforter leur intérêt écologique et paysager.
- Les annexes et extensions des habitations existantes regroupant les conditions suivantes :
 - Etre localisées sur le terrain d'assiette de la construction principale
 - Etre localisées à moins de 20 mètres de celle-ci
 - Représenter un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU
 - Avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale
 - De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le long des cours d'eau, une bande de recul de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire. Cette règle ne s'applique au patrimoine bâti lié à l'eau (lavoirs, puits, moulins...) en cas de reconstruction ou de réhabilitation d'éléments existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation le nécessitant doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à l'avis des services compétents.

EAUX PLUVIALES :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux feront l'objet d'un traitement à la parcelle. Aucun aménagement ne remettra en cause ce traitement et d'éventuels drainages.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

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

Toute construction doit être implantée avec un minimum de 10 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

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

Article non règlementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale de la zone A, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toute construction à l'exception des extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale, la hauteur maximum autorisée au point le plus haut de la construction est de 10 mètres.

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale, la hauteur maximale sera inférieure ou égale à celle de la construction principale.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à destination d'habitation :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Les revêtements de façade (bardages bois, bac acier...) seront d'une tonalité s'inspirant du bâti traditionnel, ton bois naturel (gris à gris-beige) ou ton brique. Les tons criards et blancs sont interdits.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les clôtures seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant au site, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet montagnard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que défini par décret.

Les couvertures seront en tuiles plates ou d'aspect tuile plate.

Les autres types de couvertures sont autorisés uniquement dans le cadre d'un remplacement de tuiles mécaniques ou pour une extension d'une construction principale couverte par le type de couverture existant.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Structure des façades

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Les bardages en tôle sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone ; les couleurs criardes sont interdites ainsi que le ton blanc intégral uniquement pour les murs.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les palplanches sont interdites.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant et des portails et piliers qui peuvent atteindre 2,20 mètres.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

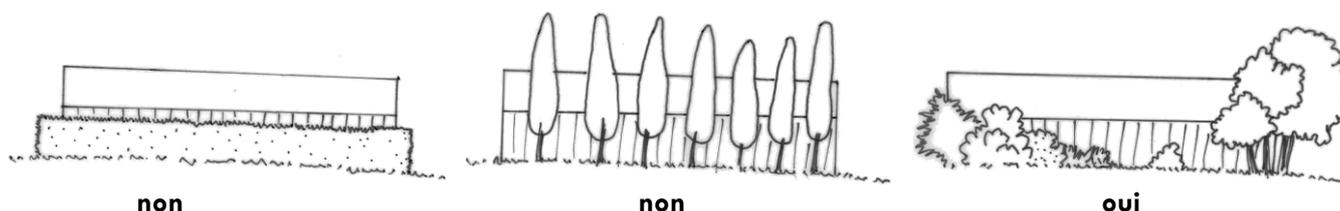
ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage : haies vives, bosquets d'arbres...

Les haies rectilignes d'une seule espèce en accompagnement des bâtiments d'activités sont à proscrire.



Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe n°3 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

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

Article non règlementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Elle comporte 4 secteurs spécifiques :

- Nd, qui correspond à un secteur de taille et de capacité limitée favorisant la diversification des activités d'un site bâti et habité en contexte agricole.
- Nh, qui correspond aux habitations et ensembles d'habitations isolées, pouvant être amenés à évoluer.
- Nhi, qui correspond aux habitations et ensembles d'habitations isolées, pouvant être amenés à évoluer afin de réduire la vulnérabilité face au risque inondation.
- Nt, qui correspond à un secteur de taille et de capacité limitée à vocation touristique et de loisirs.

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du Code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.341-1 et suivants du Code forestier.

- La zone est concernée par le site classé de la vallée de l'Orvanne.

- La zone N est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexes du PLU). Sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

- Le secteur Nt est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Des informations supplémentaires sont disponibles en annexe du PLU.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2.
- La démolition ou la destruction des éléments protégés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (listes en annexes du présent règlement). Concernant les mares identifiées au plan de zonage, toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La privatisation des chemins définis sur le plan de zonage ; leur accessibilité piétonne sera à conserver.

Au sein des zones humides à préserver définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont spécifiquement interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones potentiellement humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol.

Au sein des jardins à protéger, sont interdits la suppression de plus de 30% des espaces de jardin plantés ou enherbés.

Dans le secteur Nd uniquement, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

Dans le secteur Nh uniquement, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

Dans le secteur Nhi uniquement, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

Dans le secteur Nt uniquement, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

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

Sont admis dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- En cas de nécessité, la suppression d'un verger sera autorisée, à condition de replanter un verger d'une superficie et d'une densité de plants équivalente, en priorité à proximité immédiate des vergers restants, afin de conforter leur intérêt écologique et paysager.
- Les annexes et extensions des habitations existantes regroupant les conditions suivantes :
 - Etre localisées sur le terrain d'assiette de la construction principale
 - Etre localisées à moins de 20 mètres de celle-ci
 - Représenter un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU
 - Avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale
 - De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein du secteur Nd, à condition de faire partie d'un projet global comprenant le bâti et les aménagements extérieurs prévus, uniquement :

- Les changements de destination pour la création d'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat. Ces changements de destination ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, selon les conditions suivantes :
 - à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.
 - d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments existants,
 - d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU.
 - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nh, à condition de faire partie d'un projet global comprenant le bâti et les aménagements extérieurs prévus, uniquement :

- L'amélioration de la construction d'habitation existante, et notamment les extensions de l'habitation existante regroupant les conditions suivantes :
 - Représenter un maximum de 60m² cumulé d'emprise au sol supplémentaire au moment de l'approbation du présent PLU

- La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :
 - 6 mètres au faitage,
 - 4 mètres à l'acrotère.
- Réaliser un assainissement autonome aux normes en vigueur
- De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nhi à condition de faire partie d'un projet global comprenant le bâti et les aménagements extérieurs prévus, uniquement :

- L'amélioration de la construction d'habitation existante, et notamment les extensions des habitations existantes regroupant les conditions suivantes :
 - Un rehaussement de la construction, respectant la hauteur maximale suivante :
 - 6 mètres au faitage.
 - Un rez-de-chaussée d'une hauteur supérieure ou égale au niveau du terrain naturel.
 - De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nt uniquement, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'équipement touristique et de loisirs, regroupant les conditions suivantes :

- Admettre une emprise au sol maximum de 20m²,
- Avoir une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres.
- Garantir une qualité paysagère de l'aménagement, avec la définition d'un projet global.
- Définir un aménagement de stationnement paysager, de qualité.
- De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le long des cours d'eau, une bande de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire. Cette règle ne s'applique au patrimoine bâti lié à l'eau (lavoirs, puits, moulins...) en cas de reconstruction ou de réhabilitation d'éléments existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation le nécessitant doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à l'avis des services compétents.

EAUX PLUVIALES :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux feront l'objet d'un traitement à la parcelle. Aucun aménagement ne remettra en cause ce traitement et d'éventuels drainages.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

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

Les constructions seront implantées :

- En limite séparative
- Avec un recul au moins égal 4 mètres.

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

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale de la zone N, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU.

Uniquement dans le secteur Nd, l'emprise au sol représentera un maximum de 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU.

Uniquement dans le secteur Nh, l'emprise au sol maximum autorisée est de 60m².

Dans le secteur Nt uniquement, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En dehors des secteurs Nh, Nhi, Nd et Nt, toute construction à l'exception des extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale, la hauteur maximum autorisée au point le plus haut de la construction est de 5 mètres.

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale de la zone N, pour toutes les constructions autorisées en secteur Nd, la hauteur maximale sera inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Uniquement dans le secteur Nh, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 6 mètres au faitage,
- 4 mètres à l'acrotère.

Uniquement dans le secteur Nhi, la hauteur maximale à respecter sera :

- 6 mètres au faitage,

Dans le secteur Nt, la hauteur maximale autorisée est de 2,50 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Les revêtements de façade (bardages bois, bac acier...) seront d'une tonalité s'inspirant du bâti traditionnel, ton bois naturel (gris à gris-beige) ou ton brique. Les tons criards et blancs sont interdits.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les clôtures seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant au site, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Pour les autres constructions :

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet montagnard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée, **à l'exception du secteur Nhi.**

Dans le cadre de changement de destination **dans le secteur Nd**, la composition générale de la façade sera conservée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que défini par décret.

Les couvertures seront en tuiles plates ou d'aspect tuile plate.

Les autres types de couvertures sont autorisés uniquement dans le cadre d'un remplacement de tuiles mécaniques ou pour une extension d'une construction principale couverte par le type de couverture existant.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Structure des façades

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Les bardages en tôle sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone ; les couleurs criardes sont interdites ainsi que le ton blanc intégral uniquement pour les murs.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les palplanches sont interdites.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant et des portails et piliers qui peuvent atteindre 2,20 mètres.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe n°3 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

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

Article non règlementé

TITRE VI : ANNEXES :

ANNEXE 1 DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

III - COEFFICIENTS

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

V - CONSTRUCTIONS

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour masquer tout ou partie de la couverture.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL : Construction comportant un seul logement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF : Construction comportant au moins deux logements.

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

VI - PLANTATIONS

ARBRE DE HAUTE TIGE : Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur à la plantation et la ramure peut se développer à 4 à 5 m au-dessus.

ARBRE DE MOYENNE TIGE : Le tronc ne mesure qu'entre 1,20 et 1,50 m à la plantation.

VII - DIVERS

Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif, par exemple :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc.

ANNEXE 2 – REFERENCE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro d'inventaire	Objet de la protection	Localisation
1	Pont	Launoy
2	Pont	Les Basses-Loges
3	Pont	Village de Blennes
4	Pompe à eau	Place de l'église
5	Muret	Rue du Hameau de Maurepas
6	Puit	Villemaugis
7	Puit	Villemaugis
8	Puit	Le Coudray
9	Puit	Saint-André
10	Puit	Launoy
11	Puit	Launoy
12	Puit	Launoy
13	Puit	Launoy
14	Puit	Launoy
15	Puit	Villeneuve-les-Ormes
16	Puit	Maurepas
17	Puit	Maurepas
18	Puit	Maurepas
19	Puit	Les Chapelles
20	Puit	Le Bouloy
21	Puit	Le Bouloy
22	Puit	Le Bouloy
23	Puit	Les Sorins
24	Puit	Les Sorins
25	Puit	Les Sorins
26	Puit	Les Basses Loges
27	Puit	Les Basses Loges
28	Puit	Les Basses Loges
29	Puit	Les Basses Loges
30	Puit	Village de Blennes
31	Puit	Village de Blennes
32	Puit	Village de Blennes
33	Puit	Village de Blennes
34	Puit	Village de Blennes
35	Puit	Village de Blennes
36	Puit	Village de Blennes
37	Puit	Village de Blennes
38	Puit	Village de Blennes
39	Puit	Village de Blennes
40	Puit	Village de Blennes
41	Puit	Village de Blennes
42	Puit	Village de Blennes
43	Puit	Village de Blennes
44	Puit	Village de Blennes

AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro d'inventaire	Objet de la protection	Localisation
1	Mare	Au nord de Launoy
2	Mare	A l'est de Launoy
3	Mare	A l'est de Launoy
4	Mare	Les Moines
5	Mare	Les Moines
6	Mare	Au sud du village de Blennes
7	Mare	Au sud-est du village de Blennes
8	Mare	Au sud-est du village de Blennes
9	Mare	Au sud-est du village de Blennes
10	Mare	Au nord des Basses Loges
11	Mare	Les Chevanners
12	Mare	Au nord du Bichot
13	Mare	A l'est du Bichot
14	Mare	Les Marlettes
15	Mare	Rue de la Mare
16	Mare	Au nord-ouest de Villoseau
17	Mare	Les Cent Arpents
18	Mare	Rue Saint-Victor
19	Mare	Rue des Ormes
20	Mare	A l'ouest de Maurepas
21	Mare	Le Coudray
22	Mare	Villemaugis
23	Mare	La Roustière
24	Mare	Villoiseau
25	Mare	Villoiseau
26	Mare	Les Chapelles
27	Mare	Les Chapelles
28	Mare	Maurepas
29	Mare	Maurepas
30	Mare	Maurepas
31	Mare	Maurepas

ANNEXE 3 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

Végétaux d'essences locales**Arbres pour boisements larges :**

Chêne

Merisier

Charme

Hêtre

Frêne commun

Tilleul des bois

Peuplier tremble

Sorbier des oiseleurs

Bouleau verruqueux

Alisier blanc ou torminal

If

Arbres isolés, cépées et complément de boisement :

Chêne

Merisier

Frêne commun

Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles

Érables

Noyer commun

Maronnier

Aulne blanc

Pommier

Prunier à fleurs

Orme

Essences bocagères de haut jet et lisières :

Aulne cordé ou glutineux

Charme

Noisetier

Houx

Aubépine

Saule blanc et autres saules indigènes

Pommier commun

Acacias (en position sèche)

Alisier blanc

Noyer commun

Prunier

Poirier

Tilleul

Essences buissonnantes de remplissage :

Noisetier

Érable champêtre

Fusain d'Europe

Prunellier

Sureau noir

Cornouiller mâle et sanguin

Houx

Saule marsault

Viorne obier

Groseillier à fleurs

Argousier

Amélanchier

Épine-vinette

Essences arbustives de bordure (haies vives) :

Groseillier à fleurs

Épine-vinette

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseillier sauvage

Épine vinette

Haies basses taillées :

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistent)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Cytisus purpureus

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers

Lilas

Philadelphus (ou Seringat)

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

