



Mosaïque Urbaine



Commune de
PLASNES

DEPARTEMENT DE L'EURE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

PREFECTURE DE L'EURE

20 SEP. 2019

ARRIVEE



Notice de
présentation



Vu pour être annexé à la
délibération
du conseil municipal
du 12 Septembre 2019
approuvant la modification
n°1 du PLU



Le Maire,
Alain DESCAMPS



Préambule	5
Exposé des motifs	11
1 Permettre la réalisation d'extensions et annexes à l'habitation : Zones N, A et UE	14
2 Harmonisation des hauteurs des annexes	23
3 L'harmonisation de l'article 11 entre les différentes zones du PLU	24
4 Ajout de nouvelles dispositions en faveur de l'environnement	36
5 Précision des règles relatives au stationnement des constructions d'habitation	47
6 Modification de la règle dans les périmètres de protection autour des cavités souterraines	48
7 Précision de la règle relative aux bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination en zone A et N.....	49
8 Simplification de l'article 8.....	50
9 Mise à jour et simplification des règles d'implantation par rapport aux voies	53
10 Mise à jour des références réglementaires et toilettage de l'introduction	56
Compatibilité avec les documents supra-communaux	57
Incidences sur l'environnement	61
Procédure	66



Préambule

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune de PLASNES

Monsieur le Maire - Alain DESCAMPS

6 rue de la mairie - 27 300 PLASNES

Objet de la modification

Le PLU de la commune de Plasnes a été approuvé 28 Juin 2016.

Après plus de deux ans d'application, le PLU de la commune de PLASNES et en particulier son règlement nécessitait un toilettage.

Notamment, la collectivité a constaté que l'interdiction de toute évolution du bâti en zone naturelle (N), laquelle couvre plusieurs hameaux représentant près de la moitié du tissu bâti, était trop contraignante. Comme l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme le lui permet, elle a donc souhaité faire évoluer son document pour proposer une règle plus souple et mieux adaptée aux besoins des constructions et habitants de cette zone. La présente modification vise donc à autoriser la réalisation d'extensions et annexes à l'habitation dans les zones agricoles et naturelles.

Par ailleurs, au fil du temps et de son application, de nombreuses incohérences et approximations ont été relevées dans le règlement. Il est alors apparu nécessaire de mener une relecture attentive du document afin d'engager un certain nombre d'ajustements et de précisions réglementaire. Il s'agit notamment de redonner une homogénéité, une cohérence et une égalité de traitement entre les différentes zones du règlement.

La modification ici engagée ne concerne que le règlement écrit du PLU.

Justification du choix et rappel de la procédure de modification

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

C'est dans ces conditions qu'entre la présente modification puisque son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (règlement écrit).



En effet, les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 28/06/2016.

Ils ne remettent pas en cause les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels (Orientation 1.3) puisqu'ils n'engagent que l'évolution des secteurs déjà bâtis et n'entraînent pas la création de nouveaux logements. De plus, ces ajustements se font dans le sens de la « préservation de l'identité paysagère de la commune et du milieu naturel » (Orientation 3) en encadrant les possibilités d'évolution des tissus bâtis naturels et agricoles et en prescrivant de nouvelles dispositions répondant à cet engagement.

La modification ne réduit pas, non plus, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Conformément aux conditions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'annexes et d'extensions pour les constructions à usage d'habitation en zone naturelle et agricole ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité des sites.

La procédure appliquée est donc celle de la modification avec enquête publique.

Le dispositif accordé par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme ayant pour conséquence une augmentation des possibilités de construction dans des zones auparavant inconstructibles, la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 n'a pu être envisagée.

Il faut enfin noter que le document, et notamment le règlement du PLU, approuvés avant la réforme, restent organisés selon la forme prévue par la codification en vigueur jusqu'au 31/12/2015, et notamment selon les articles R.123-1 et suivants dans leur ancienne rédaction. Néanmoins afin d'améliorer la lisibilité du document, les nouvelles références ont été ajoutées entre parenthèses à côté des anciennes.

Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Juin 2017.

La commune n'étant pas couverte par un site Natura 2000 et conformément aux dispositions de l'article R104-8 du Code de l'Urbanisme, le projet n'était pas soumis à Évaluation Environnementale.

Néanmoins, au regard de l'arrêt du Conseil d'État du 19 Juillet 2017 (n°400420) qui a retoqué le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du titre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (PLU) en estimant que les procédures de modification et de mise en compatibilité des PLU et cartes communales devaient faire l'objet d'une évaluation environnementale préalable, la présente modification fait l'objet d'une procédure d'examen « au cas par cas ».

Sur la base d'un dossier rassemblant les informations listées à l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme, l'Autorité Environnementale doit se prononcer sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à une évaluation environnementale stratégique.

Après un examen au cas par cas et par décision n°2018-2906 en date du 31 janvier 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) n'a pas soumis le projet de modification n°1 à évaluation environnementale. Cette décision est jointe au présent dossier.

La modification ayant notamment pour objet de permettre la réalisation d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitation existants en zone Agricole et Naturelle, le projet a été soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Lors de sa séance du 18 janvier 2019, la commission a émis un avis favorable à l'unanimité sur la modification du PLU de Plasnes (Avis complet en annexe).

Conformément à l'article L153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées. Leurs avis sont présents en annexe.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à enquête publique du 13 juin au 13 juillet 2019.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal. Le détail de ces modifications est présent en annexe.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Plasnes étant couverte par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité prévues par les articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, et après sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

La présente modification du PLU répond aux objectifs définis dans le PADD du PLU approuvé le 28 Juin 2016. Elle porte sur la modification de plusieurs éléments du règlement pour assouplir les règles des zones Agricoles et Naturelles (en y autorisant la réalisation d'extensions et annexes à l'habitation), clarifier certains articles, assurer une cohérence dans l'ensemble du règlement et pour introduire de nouvelles dispositions, notamment, en faveur de l'environnement.

Elle ne porte que sur des évolutions règlementaires respectant l'économie générale du PLU.





Exposé des motifs

Afin de faciliter la lisibilité et la compréhension des modifications effectuées, le code couleur suivant est utilisé au sein de la présente notice de présentation et du règlement complet du PLU impacté par la modification :

Noir : texte initial

~~Rouge barré~~ : éléments supprimés

Bleu souligné : éléments ajoutés



Tableau de synthèse des modifications apportées

N°	Objet de la modification	Articles	Zones	Evolutions du règlement	Autres documents impactés
1	Permettre la réalisation d'annexes et d'extensions à l'habitation principale en zone Naturelle et Agricole (et en zone d'activités économiques-UE)	Définition des conditions de réalisation des annexes et extensions	2	UE A N Nouv. Art : 2.4, 2.5 et 2.6 Nouv. Art : 2.9, 2.10 et 2.11 Nouv. Art : 2.7 et 2.8	Rapport de présentation : -Motivation des choix d'aménagement / II-Motifs de délimitation des zones -Motivation des choix d'aménagement / III-Justification des dispositions réglementaires
		Définition du terme "Unité Foncière"	Introduction	IV-2	
		Réécriture de la règle pour plus de clarté et de cohérence - Harmonisation entre les zones	11	N A, UE	
		Hauteur des annexes fixée à 3m à l'égout ou à l'acrotère	10	N, A UE	
2	Harmonisation de la hauteur des annexes	Harmonisation de la règle de hauteur	10	UE	Modification de la règle
		Ajout de la référence à l'acrotère	10	UA, UB	
3	Harmonisation de l'article 11 entre les différentes zones du PLU	Harmonisation de la règle	10	1AU	Modification de la règle
		principales des zones A, N et UE - Suppression de la règle maximale de 25m ² pour les annexes et abri de jardin.	10	UA, UB, 1AU	Réécriture § : Annexes et extensions des constructions principales
		Réécriture et application de la règle permettant de déroger aux dispositions générales en cas de construction comprenant des dispositifs environnementaux à toutes les zones	10	UA, N	§ Dispositions générales : Réécriture de la règle
		Autoriser les toits de chaume	10	UB, UE, 1AU, A	§ Dispositions générales : Ajout de la règle
		Rendre exhaustive la liste des types de couvertures autorisées	10	UB, 1AU, A, N	§ Toiture : Ajout de la règle
		Harmoniser la pente des toits à 40° min.	10	UA, UB, 1AU, A, N	§ Toiture : Précision de la règle
		Précision des dispositions relatives à l'éclairiment des combles	10	UA, N	§ Toiture : Modification de la règle
		Autoriser le bois brut en façade	10	UB	§ Toiture : Ajout de la règle
		Supprimer la référence au traitement au carbonyl pour le bois brut en façade	10	UA, UB	§ Façade : Modification de la règle
		Assouplissement des règles de façade	11	N, 1AU	§ Façade : Réécriture de la règle
		Précision du terme "briques d'aspect traditionnel"	11	UE	§ Façade : Réécriture de la règle
		Autoriser le mur plein en clôture sur rue	11	UA, UB	§ Façade : Précision de la règle
		Modification des dispositions pour les murs plein sur rue	11	UA	§ Clôture : Ajout de la règle
		Imposer des clôtures végétalisées en limite des espaces urbains en contact avec les espaces agricoles ou naturels	11	UB, UE, 1AU	§ Clôture : Modification de la règle
		Suppression de la recommandation relative aux sous-sols	11	UA, UB, 1AU	§ Clôture : Ajout de la règle
		Reprise des dispositions de la zone N pour les bâtiments (hors bâtiments d'activités) de la zone Agricole	11	N	Suppression de la règle
		Précision de la règle relative au type de clôtures autorisées	11	A	Nouv. Art : 11.2
		Interdire les dispositifs disparates pour créer des pare-vues	11	UE	§ Clôture : Précision de la règle et suppression d'une des dispositions
		Mise à jour des références réglementaires et amélioration de la clarté de la règle relative aux bâtiments remarquables pouvant changer de destination	11	UE	§ Clôture : Ajout de la règle
		Reprise de l'écriture de la règle concernant la réhabilitation et la restauration des bâtiments anciens	11	A	§11.1 : Précision de la règle
			11	A	§11.1 : Réécriture de la règle
4	Nouvelles dispositions en faveur de l'environnement	Favoriser la circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux	11	Toutes les zones	§ Clôture : Ajout de la règle
		Liste des espèces préconisées et liste des espèces proscrites	Annexe		Nouv. Annexe 1 et 2
		Mention et renvoi aux annexes	11	Toutes les zones	§ Clôture : Ajout de la règle
			13	Toutes les zones	Ajout de la règle
		Suppression du terme "essences locales" par "essences variées"	11	Toutes les zones	§ Clôture : Modification de la règle
			13	Toutes les zones	Modification de la règle
		Interdiction du thuya	13	Toutes les zones	Ajout ou réécriture de la règle
		Reprise de 2 dispositions présentes dans les autres zones	13	UA	Ajout de la règle
		Assouplissement de la règle relative aux plantations imposées sur les espaces laissés libres	13	UA, UB, UE, 1AU	Modification de la règle
			13	A, N	Ajout de la règle
		Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle	4	UE, 1AU, A, N	4.2.2 : Réécriture de la règle
			4	UA, UB, US	4.2.2 : Modification de la règle
		Associer le repérage des axes de ruissellement sur le document graphique aux prescriptions réglementaires	2	UE	Nouv. Art : 2.7
5	Précisions des règles relatives au stationnement des constructions d'habitation	Clarifier qu'il est exigé 2 places clôturées+1 place du midi	2	A N	Nouv. Art : 2.12 Nouv. Art : 2.9
		Ajout de la place du midi	12	UB, UE, 1AU	Précision de la règle
6	Modification de la règle dans les périmètres de protection autour des cavités souterraines			UA	Modification de la règle
		Suppression de la dérogation pour les annexes et extensions	2	UA, UB, 1AU, N	Modification de la règle
7	Précision de la règle relative aux bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination en zone A et N	Préciser que seules les destinations Habitation et Artisanat sont autorisées	2	A, N	Précision de la règle
8	Simplification de l'article 8	Harmonisation et simplification de la règle	8	UA, UB, UE, 1AU	Modification de la règle
			8	A, N	Précision de la règle
9	Mise à jour et simplification des règles d'implantation par rapport aux voies	Mise à jour et harmonisation	6	UA, UE, US, 1AU	Réécriture de la règle
		Mise à jour, clarification, harmonisation et simplification	6	UB, A, N	Modification de la règle

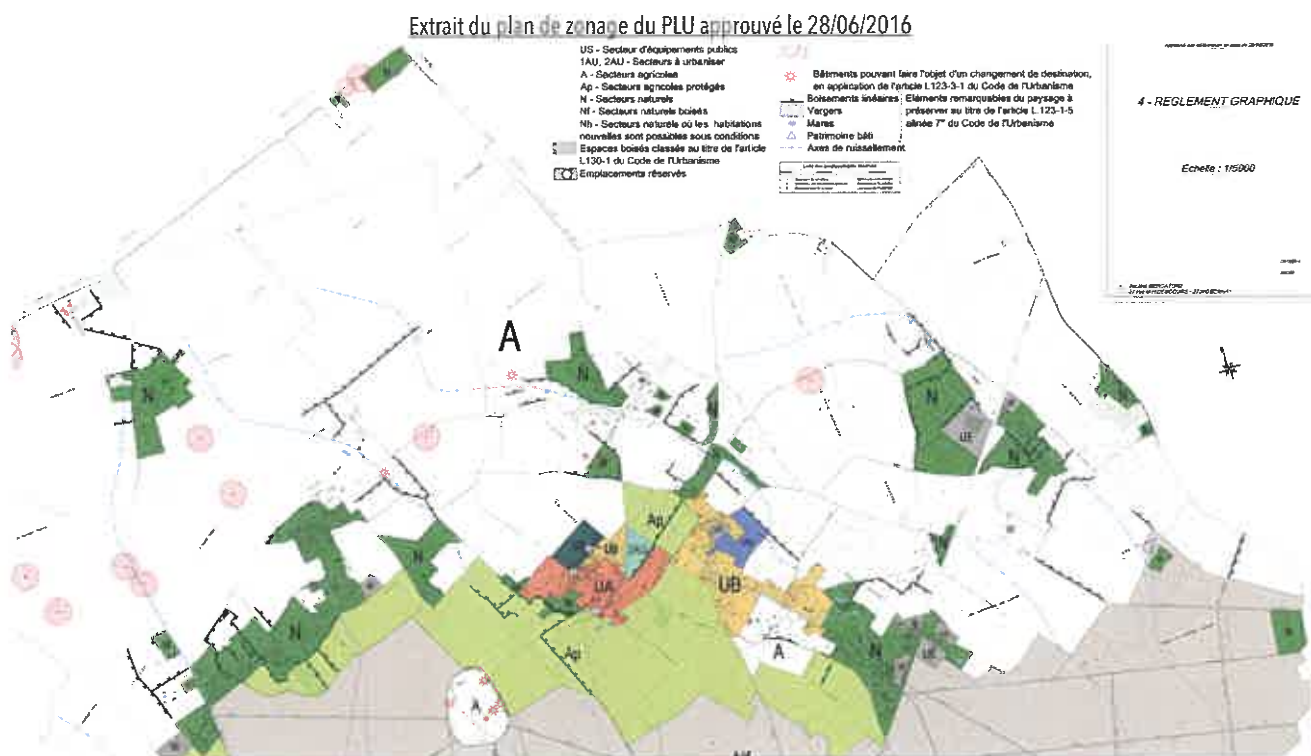
1| PERMETTRE LA REALISATION D'EXTENSIONS ET ANNEXES A L'HABITATION : ZONES N, A ET UE

Objet et justifications

Autoriser les annexes et extensions aux habitations de la zone naturelle (N)

Le PLU, approuvé en Juin 2016, avait verrouillé toutes les possibilités d'évolution des constructions situées en zone Naturelle. En dehors de trois petits secteurs dénommés Nh (représentant au total moins d'un hectare) et autorisant la construction neuve, dans le reste de la zone N, seules l'adaptation et la réfection des constructions existantes étaient permises ainsi que le changement de destination de certains bâtiments repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial.

Or, la zone N délimitée par le PLU couvre l'ensemble des hameaux du territoire. En effet, il faut rappeler que la commune de Plasnes est caractérisée par un tissu urbain diffus, composé d'un petit centre bourg (zones UA et UB) et de nombreux hameaux disjoints (zone N). Parfois accolés au bourg, parfois isolés au cœur de la zone agricole, ils regroupent une vaste part des habitants de la commune. On peut constater, rien qu'en donnant un coup d'œil rapide au plan de zonage du PLU actuellement en vigueur ci-dessous, que la zone N occupe une surface importante bien supérieure à celle des zones UA et UB réunies.



S'il est compréhensible, notamment au regard de la surface concernée, qu'une densification de ces secteurs n'ait pas été souhaitée ni permise pour « *préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager* » comme indiqué dans le rapport de présentation, il est apparu dommageable pour les habitants de ces secteurs que même l'évolution des constructions existantes, en particulier des logements, n'ait été autorisée.

Au même titre que les habitants du centre bourg, ceux des hameaux qui participent pleinement à la dynamique démographique et à la vie du village, souhaitent pouvoir adapter leurs logements à leur mode de vie ou à ces aléas : une extension pour améliorer son logement (une plus grande pièce de vie, besoin d'une nouvelle chambre pour un enfant, restructuration du logement pour un handicap...), la création d'un garage, d'un atelier de bricolage... les raisons et besoins de transformer son logement sont multiples.

Depuis deux ans que le règlement du PLU est en vigueur, la commune fait face à de nombreuses demandes de la part des habitants de ces secteurs pour la création d'annexes ou la réalisation d'extensions à leur habitation, qu'elle se trouve contrainte de refuser alors même qu'elle trouve ces demandes légitimes.

C'est au vu de ce constat que la municipalité a décidé de faire évoluer son règlement afin de permettre ces évolutions comme le lui permettent les dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-12 du Code de l'Urbanisme

« 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. »

Comme prescrit par l'article précédemment cité, la commune met en place un règlement stricte qui cherche à assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel des sites.

Il faut néanmoins rappeler que la zone N couvre des secteurs déjà bâtis, artificialisés ou qui peuvent être caractérisés de semi-naturels. En effet, les zones naturelles strictes qui regroupent notamment les secteurs sensibles comme le Bois de Plasnes, classé en ZNIEFF, ou les lisières boisées, sont classés en secteur Nf ou Ap. Ces secteurs ne sont pas concernés par les nouvelles dispositions du règlement puisqu'ils ne comptent aucun bâtiment d'habitation à ce jour.

Les dispositions assurant les conditions d'accueil de ces constructions

Les règles mises en place au travers de la modification visent à limiter la densification et la diffusion des constructions dans des propriétés parfois importantes, à garder une cohérence du tissu bâti et à modérer les emprises foncières.

■ Pour les annexes (y compris les piscines) :

- Les constructions ne sont permises qu'au sein d'un périmètre de 30m de rayon mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale auquel elle se rattache,
- Une emprise au sol maximale de 50m² (en une ou plusieurs fois dans la limite de deux annexes par unité foncière* pendant la durée d'application du PLU).
*Pour plus de clarté, la définition d'unité foncière est ajoutée en introduction du règlement.
- Il est également précisé que les annexes créées après l'approbation du PLU ne peuvent être transformées en logements.
- Une hauteur maximale de 3m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) - une hauteur cohérente avec les constructions déjà existante et qui assurera une insertion dans l'environnement en restant à un seul niveau.

■ Pour les extensions :

- Limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction d'habitation existante (surface avant approbation de la modification) en une ou plusieurs fois. Cette enveloppe peut être portée à 50% de l'emprise au sol de la construction existante pour les habitations dont l'emprise au sol initiale est inférieure à 60m². Au regard de la diversité du tissu bâti existant, il s'agit là d'essayer de garder une égalité de traitement pour l'ensemble des habitants.
- Une hauteur qui doit être inférieure ou égale à celle du bâtiment d'habitation étendu afin de garder une cohérence avec l'existant.



L'extension de la règle aux zones A et UE

Ces nouvelles dispositions en faveur des annexes et des extensions des bâtiments d'habitation en zone naturelle (N) sont étendues :

- À la zone agricole (A). En effet, plusieurs exploitations agricoles classées comme telles au PLU termineront leur activité dans moins de 10 ans, sans reprise prévue du siège d'exploitation. Cela signifie, qu'à terme, les agriculteurs actuels et futurs retraités, s'ils restent dans leur habitation, deviendront des tiers. Ils ne pourront alors plus faire évoluer leurs logements puisque l'évolution des habitations existantes hors agriculteurs exploitants n'étaient pas prévues par le règlement (la zone A ne concernant actuellement que des exploitations encore en place). Afin d'anticiper ces changements et comme le permet l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone A est adapté pour permettre les annexes et extensions des habitations existantes des tiers, dans les mêmes conditions que pour les habitations de la zone naturelle détaillées précédemment. Il est également ajouté les possibilités « d'adaptation et de réfection » des constructions existantes, quelle qu'en soit la destination, qui étaient déjà permises en zone N.
- A la zone urbaine à vocation d'activités économiques (UE). Plusieurs de ces secteurs n'ont aujourd'hui plus de vocation économique et font corps avec la zone N des hameaux dans lesquels ils s'insèrent. C'est pourquoi, afin d'assurer une égalité de traitement des habitants à court terme sans engendrer de modification lourde du PLU (évolution du règlement graphique), le règlement de la zone UE évolue pour permettre, dans les mêmes conditions qu'en zone N, les extensions et annexes aux habitations existantes. Il est également ajouté les possibilités « d'adaptation et de réfection » des constructions existantes, quelle qu'en soit la destination, qui étaient déjà permises dans les autres zones.

La réécriture de l'article 11 relatif aux extensions et annexes

L'évolution du règlement pour permettre la réalisation des extensions et annexes dans les zones UE, A et N a posé la question de la rédaction de l'article 11 relatif à ces constructions. En effet, le règlement initial possédait un paragraphe spécifique pour les « Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ; abri, auvent, contigus ou non aux bâtiments d'habitation » ainsi qu'un paragraphe relatif aux « vérandas » dans lequel s'insérait également des dispositions relatives aux abris de jardin. Le paragraphe, très peu rédigé, a été complètement réécrit pour apporter plus de clarté et de cohérence mais aussi mieux encadrer les réalisations.

LE REGLEMENT INITIAL ET SES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
Bâtiments Annexes et extensions des constructions principales aux constructions à destination d'habitation ; abri, auvent, contigus ou non aux bâtiments d'habitation : Ils Elles pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes. <u>En particulier, les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas à la présente section.</u> <u>En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.</u> <u>Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.</u>	Création d'un seul paragraphe pour les annexes et extensions quelles qu'elles soient (la véranda étant une extension). Précision de la règle existante. Suppression des dispositions relatives aux toitures afin de permettre des toitures terrasses. Elles permettent la création contemporaine et peuvent aussi mieux s'intégrer dans le paysage en proposant une hauteur inférieure à une construction avec toiture. La suppression de la règle facilite aussi la réalisation des vérandas. Ouverture à la création contemporaine : par petites touches en extension ou en annexe, elles peuvent parfaitement s'intégrer au paysage traditionnel. Le règlement veille néanmoins à ce que l'harmonie

Vérandas: Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture. La superficie des vérandas ne devra excéder 30% de la superficie au sol de la construction principale. Les toits monopentes sont autorisés, sans pente minimale, pour les bâtiments annexes aux constructions. Les abris de jardins ou petites annexes sont autorisés sous réserve qu'ils soient non visibles de la voie publique (masqués par des haies par exemple).	générale soit conservée. <i>Suppression des règles de superficie des vérandas qui sont désormais, comme toutes les extensions, réglementées par les nouvelles dispositions de l'article 2. La règle reste cependant la même.</i> <i>Suppression de cette disposition difficilement applicable, d'autant que la plupart des abris de jardin ne font pas l'objet de demande auprès des services de l'urbanisme.</i>
---	--

Ces nouvelles dispositions s'appliqueront en zone Naturelle, en zone Agricole et en zone d'activités (UE) - ces deux dernières ne comprenaient à l'origine aucune disposition pour ce type de constructions, il s'agit donc d'un nouveau paragraphe. Pour la zone UE, les dispositions sont très légèrement différentes car la zone ne possédait pas de réglementation de toiture.

Règlement Avant/Après

Zone N

Article N-2

(...)

2.7 La réalisation d'annexe à l'habitation (y compris les piscines) est autorisée à condition :

- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- Que les constructions s'implantent à l'intérieur d'un périmètre de 30m de rayon mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
- Que l'emprise au sol totale des constructions à vocation d'annexe n'excède pas 50m². Il ne sera admis que deux annexes maximums par unité foncière durant la période d'application du PLU.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.

2.8 L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée à condition :

- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- Qu'elle soit limitée, durant la période d'application du PLU, à 30% de l'emprise au sol de la construction principale (en une ou plusieurs fois). Pour les constructions inférieures à 60m² d'emprise au sol, l'extension pourra représenter jusqu'à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
- La surface de référence de la construction principale est celle existante à la date d'entrée en vigueur de la présente règle (Modification n°1).

Article N-10

La hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles.

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- Les extensions, hors surélévation, peuvent avoir une hauteur inférieure ou égale au faitage (ou à l'acrotère) à celle de la construction principale de laquelle elle dépende.

Article N-11

(...)

Bâtiments Annexes et extensions des constructions principales aux constructions à destination d'habitation ; abri, auvent, contigus ou non aux bâtiments d'habitation :

~~Elles~~ Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Vérandas :

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction. ~~Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture.~~

~~La superficie des vérandas ne devra excéder 30% de la superficie au sol de la construction principale.~~

~~Les toits monopentes sont autorisés, sans pente minimale, pour les bâtiments annexes aux constructions.~~

~~Les abris de jardins ou petites annexes sont autorisés sous réserve qu'ils soient non visibles de la voie publique (masqués par des haies par exemple).~~

Zone A

Article A-2

(...)

2.9 L'adaptation et la réfection des constructions existantes quelle que soit leur usage.

2.10 La réalisation d'annexe à l'habitation (y compris les piscines) des tiers (hors exploitants agricoles) est autorisée à condition :

- De ne pas compromettre l'activité agricole.
- Que les constructions s'implantent à l'intérieur d'un périmètre de 30m de rayon mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Que l'emprise au sol totale des constructions à vocation d'annexe n'excède pas 50m². Il ne sera admis que deux annexes maximums par unité foncière durant la période d'application du PLU.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.

2.11 L'extension des constructions à usage d'habitation des tiers (hors exploitants agricoles) est autorisée à condition :

- De ne pas compromettre l'activité agricole.
- Qu'elle soit limitée, durant la période d'application du PLU, à 30% de l'emprise au sol de la construction principale (en une ou plusieurs fois). Pour les constructions inférieures à 60m² d'emprise au sol, l'extension pourra représenter jusqu'à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
- La surface de référence de la construction principale est celle existante à la date d'entrée en vigueur de la présente règle (Modification n°1).

Article A-10

La hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles avec un maximum de 7m.

Pour les autres constructions, uniquement à usage agricole, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère)

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.
- Les extensions, hors surélévation, peuvent avoir une hauteur inférieure ou égale au faitage (ou à l'acrotère) à celle de la construction principale de laquelle elle dépende.

Article A-11.2

(...)

Annexes et extensions des constructions principales :

Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction.

Zone UE

Article UE-2

(...)

2.4 L'adaptation et la réfection des constructions existantes quelle que soit leur usage.

2.5 La réalisation d'annexe à l'habitation (y compris les piscines) est autorisée à condition :

- Que les constructions s'implantent à l'intérieur d'un périmètre de 30m de rayon mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Que l'emprise au sol totale des constructions à vocation d'annexe n'excède pas 50m². Il ne sera



admis que deux annexes maximums par unité foncière durant la période d'application du PLU.

- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.

2.6 L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée à condition :

- Qu'elle soit limitée, durant la période d'application du PLU, à 30% de l'emprise au sol de la construction principale (en une ou plusieurs fois). Pour les constructions inférieures à 60m² d'emprise au sol, l'extension pourra représenter jusqu'à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
- La surface de référence de la construction principale est celle existante à la date d'entrée en vigueur de la présente règle (Modification n°1).

Article UE-10

La hauteur maximale des constructions visées à l'article UE.2 alinéa 2.2 est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles.

La hauteur des constructions à usage d'activité mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

~~Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3,5 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.~~

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs, d'infrastructures ou de superstructures ;
- Les extensions, hors surélévation, peuvent avoir une hauteur inférieure ou égale au faîtage (ou à l'acrotère) à celle de la construction principale de laquelle elle dépende.

Article UE-11

(...)

Annexes et extensions des constructions principales :

Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction.

INTRODUCTION**IV-Note liminaire****IV-2 Quelques définitions**

(...)

UNITE FONCIERE

Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



Rapport de présentation Avant/Après

MOTIVATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT

II-Motifs de délimitation des zones

Commentaires du récapitulatif des surfaces pour chaque zone (p.25)

(...)

La zone NB du POS, zone « naturelle sans contraintes particulières » qui regroupait tous les hameaux disséminés sur le territoire communal n'a quasiment plus d'équivalent. En effet les hameaux ont été classés en zone N, zones naturelles où seule l'adaptation et la réfection du bâti existant ainsi que l'évolution mesurée (annexes et extensions des habitations existantes) est possible. ~~(à l'exclusion du Le~~ changement de destination) est quant à lui soumis à condition. Trois exceptions ont été faites, au hameau des Mézérues, ainsi qu'à la Racinière et à l'Onglée, avec la mise en place de zones Nh - naturelles où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées. Celles-ci sont très limitées (4 habitations maximum) et localisées strictement dans des dents creuses où il n'y a pas de problèmes de réseaux.

(...)

III-Justification des dispositions réglementaires

1) Les zones urbaines (p.30)

(...)

Les zones UE permettent une meilleure reconnaissance des activités existantes et affiche la volonté de la commune de les maintenir, toutes les constructions n'ayant pas trait directement aux activités industrielles, commerciales ou artisanales y étant interdites. Toutefois, la zone comptant déjà plusieurs habitations, le règlement autorise l'adaptation et la réfection de ces bâtiments ainsi que leur évolution mesurée (annexes et extensions des habitations existantes).

(...)

3) Les zones agricoles (p.30)

La protection des exploitations agricoles et le soutien à une agriculture viable et durable sont assurés par le classement en zone A. N'y sont autorisés que les bâtiments à vocation agricole. Toutefois des secteurs plus restrictifs ont été définis où toutes les constructions sont interdites afin de préserver les paysages.

Au sein de la zone A la reconversion des bâtiments présentant un intérêt patrimonial en habitation est toutefois autorisée, à condition que cela ne mette pas en péril l'activité agricole, qui devra donc avoir cessée. De même, pour les bâtiments qui deviendront des habitations de tiers lorsque l'activité aura cessée et dans le cas où le siège ne serait pas repris par un nouvel exploitant, le règlement autorise, sous condition de ne pas compromettre les activités agricoles restantes, l'adaptation et la réfection de ces bâtiments ainsi que leur évolution mesurée (annexes et extensions des habitations existantes).

4) Les zones naturelles (p.30)

L'ensemble des terrains classés sous cette appellation participent à la qualité des paysages de la commune. Les hameaux sont également intégrés à cette zone. Ainsi, dans lesdits hameaux la volonté est d'interdire les constructions d'habitations nouvelles, hormis ponctuellement dans un secteur Nh. L'objectif est d'éviter une densification de ces hameaux, afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager des secteurs concernés. Néanmoins, s'agissant de zones résidentielles tout au moins aussi importantes que les zones urbaines, le règlement autorise, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, l'adaptation et la réfection des habitations ainsi que leur évolution mesurée (annexes et extensions).

2| HARMONISATION DES HAUTEURS DES ANNEXES

Objet et justifications

Afin de rendre cohérent l'ensemble du règlement avec les dispositions prises précédemment concernant les annexes en zone A, N et UE, la hauteur des annexes est harmonisée à 3m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans toutes les zones.

Seule la zone 1AU possède une hauteur différente sans que cela ne soit justifié. En zone UA et UB, la règle précise simplement que la hauteur peut être à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Règlement Avant/Après

Zone UA et UB

Article UA-10

Article UB-10

(...)

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Zone 1AU

Article 1AU-10

(...)

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas ~~2,5-3~~ mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

3| L'HARMONISATION DE L'ARTICLE 11 ENTRE LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Objet et justifications

La rédaction actuelle de l'article 11 souffre de plusieurs incohérences et différences entre les zones sans justifications apparentes. Cela nuit à la cohérence du document mais aussi à l'égalité de traitement entre les constructions et donc à l'harmonie générale de leur aspect que cherche à maintenir cet article.

Si certaines distinctions sont nécessaires pour maintenir les caractères des différents paysages qui composent le territoire, d'autres doivent au contraire se trouver dans toutes les zones pour assurer une certaine homogénéité.

Ainsi l'harmonisation de l'article 11 va consister à :

- **Annexes et Extensions :** Extension de la nouvelle rédaction (des zones A, N et UE) aux zones UA, UB et 1AU.
 - Cette nouvelle rédaction, présentée au point précédent, entraîne en complément pour les zones UA, UB et 1AU, la suppression de la taille maximale des annexes et abris de jardins. En effet, en plus de ne pas être visibles de la voie publique, ils étaient limités à 25m². Cette règle n'apparaissait plus cohérente avec le choix d'autoriser les annexes jusqu'à 50m² en zone A, N et UE. De plus, s'agissant de zones urbaines, dont la densité est supérieure à celle des zones A et N au regard de leur rôle de centralité et de structuration du territoire, il fut admis qu'imposer une limite à ces constructions était peu justifié. D'autant que la densification est déjà réglementée par les dispositions des articles 9 (emprise au sol) et 13 (pourcentage d'espace vert de pleine terre à maintenir).
- La règle permettant de déroger aux différentes dispositions de l'article 11 pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, est reportée dans l'ensemble des zones (sauf US - zone d'équipements sportifs). Elle n'était présente qu'en zone UA et N où son écriture est légèrement revue pour plus de lisibilité.
- **Toitures :**
 - La réalisation de toits de chaume est seulement possible en UA. Pourtant, ce dispositif traditionnel peut très bien s'intégrer dans les autres secteurs du territoire et en particulier dans les zones A et N. Il est décidé de l'autoriser dans l'ensemble des zones comprenant des habitations (UB, 1AU, A, N).
 - Certaines zones autorisent des pentes de toit à 45° minimum (UA, N), d'autres à 40° minimum (UB, 1AU). Le maintien d'une différence entre les zones n'apparaît ni justifié, ni pertinent au regard des constructions existantes sur le territoire. Il est choisi de maintenir une pente minimale de 40° dans l'ensemble des secteurs précités.
 - En zone UB, les dispositions relatives à l'éclaircissement des combles ne sont pas précisées alors qu'elles le sont en zone UA, 1AU et N. Ces dispositions sont ajoutées.
 - Dans toutes les zones, la règle relative aux types de toitures autorisées est précisée pour rendre exhaustive la liste des couvertures citées et éviter ainsi toute interprétation.
- **Façades :**
 - Le règlement autorise les clins de bois mais dans certaines zones, ils ne sont autorisés que peints (UA, UB) et non dans leur aspect brut comme en zone 1AU ou N. Il est admis qu'aujourd'hui les constructions bois, dans la couleur d'origine du matériau, s'intègrent bien aux tissus urbains traditionnels. Il est donc décidé d'étendre cette possibilité aux autres zones. En zone N, la référence au « traitement au carbonyle » est supprimée, ce produit étant désormais interdit.
 - Les règles relatives au traitement des façades en zone d'activités (UE) sont assouplies. En effet, la règle est la même qu'en zone UA ou UB alors qu'il existe déjà des entrepôts en

polycarbonate par exemple. Les matériaux destinés à réaliser un hangar d'activité ne sont souvent pas les mêmes que ceux pour une maison d'habitation. La règle doit donc être mieux adaptée aux constructions permises dans la zone. Le règlement spécifie désormais simplement que le traitement des façades est obligatoire, que sous réserve d'une composition harmonieuse, l'utilisation de matériaux contemporains est autorisée et que l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

- Dans toutes les zones requérant l'utilisation de briques d'aspect traditionnel, la précision suivante est apportée : « C'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes... » Cette précision n'était présente que dans certaines zones (N, 1AU).

■ Clôtures :

- La zone UA ne permet pas la réalisation de murs pleins en limite de voies ou emprises publiques alors même que c'est dans cette zone ancienne qu'on en recense le plus et que ce dispositif est autorisé dans les autres zones urbaines (UB, UE, 1AU). Cette possibilité est donc ajoutée à la zone UA dans les mêmes conditions que les autres zones : 1,5m de hauteur max.
- D'ailleurs, dans les zones où le mur plein est autorisé (UB, UE, 1AU), la règle demande à ce que le mur plein soit traité « selon les mêmes caractéristiques que la façade ». Elle est modifiée et remplacée par « traités en harmonie avec les façades de bâtiments ». Une disposition qui offre plus de souplesse car les différences de matériaux et de couleurs peuvent être tout aussi harmonieuses et animer l'espace urbain plutôt que de créer une homogénéité qui peut tendre vers la monotonie.
- La zone UE impose une règle particulièrement intéressante visant à assurer l'intégration des constructions d'activités en limite avec le grand paysage agricole ou naturel : « En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage. » Il est apparu intéressant que cette règle soit étendue aux autres zones urbaines (UA, UB, 1AU) afin, là aussi, d'accompagner la transition entre espace urbain et espace naturel.
- La zone UE comporte une erreur puisqu'il existe deux règles différentes pour les clôtures sur rue. L'une n'autorisant que la haie végétale, l'autre, autorisant en plus de la haie végétale, le mur plein et le mur bahut. La règle laissant le choix entre une clôture minérale ou végétale est maintenue. Elle offre une plus grande diversité de traitement, notamment pour certaines zones qui sont en bordure de départementale. En complément, la règle interdisant les dispositifs disparates visant à constituer un pare-vue, présente en zones UA, UB, 1AU et N, est ajoutée.

■ Autres points :

- En zone N, l'article 11 précise que « les sous-sols sont déconseillés ». Outre le fait que ce soit la seule zone où cette règle est présente, elle n'est justifiée par aucune donnée ou étude particulière. Les élus n'ont pas non plus connaissance d'un fait particulier qui aurait poussé à la rédaction de cette recommandation. Elle est donc supprimée.

■ L'article 11 de la zone Agricole

- Dans sa rédaction actuelle, l'article 11 de la zone Agricole ne comporte pratiquement pas de prescriptions. Ceci dans le but affirmé et justifié de ne pas contraindre l'activité agricole. Toutefois, bien qu'elles soient conditionnées à leur lien et leur nécessité pour l'activité du siège agricole, la zone A permet la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitations. Il était donc injuste et incohérent pour l'harmonie du territoire que ces habitations ne soient pas soumises à des règles d'aspect extérieur comme le sont toutes les autres constructions d'habitations sur le territoire. D'autant que l'autorisation des annexes et extensions à l'habitation des tiers (point précédent) a déjà conduit à la rédaction d'un paragraphe spécifique. Ainsi, l'article 11, tel qu'il est rédigé aujourd'hui est maintenu dans un article A-11.1 réservé aux constructions à usage d'activités agricoles. Pour toutes les autres constructions, en particulier à usage d'habitation, un article A-11.2 est ajouté. Il reprend les mêmes dispositions que la zone Naturelle.
- Dans l'article 11.1, la rédaction relative aux bâtiments remarquables a été reprise pour améliorer la clarté de la règle et intégrer la nouvelle référence réglementaire. Les dispositions concernant la restauration et la réhabilitation des constructions anciennes sont reprises pour être identiques à la rédaction existante en zone UA et UB.



Règlement Avant/Après

Zone UA

Article UA-11

Dispositions générales :

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

~~De même, Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, toute partie de des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants. de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés n'est pas concernée par les dispositions du présent article.~~

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel ~~(c'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes...)~~ et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois bruts ou peints.

Les façades en colombages bois sont autorisées.

Toitures des habitations :

Les toitures seront à deux pans minimum, de pente de 40⁵° minimum. Pour les bâtiments avec combles aménagés, les toitures seront à deux pans symétriques.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

En couverture, sont seulement autorisés la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise rectangulaire posée à bureau droit, ou les matériaux similaires d'aspect et de module, ainsi que la chaume.

Bâtiments Annexes et extensions des constructions principales aux constructions à destination d'habitation ; abri, auvent, contigus ou non aux bâtiments d'habitation :

~~Elles~~ Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou

d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Vérandas :

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction. ~~Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture.~~

~~La superficie des vérandas ne devra excéder 30% de la superficie au sol de la construction principale.~~

~~Les toits monopentes sont autorisés, sans pente minimale pour toutes les vérandas, pour les bâtiments annexes aux constructions, si ils sont inférieurs à 50 m².~~

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation séparés de celles-ci :

~~Les abris de jardins ou petites annexes sont autorisés sous réserve que leur surface soit limitée à 25 m² et qu'ils soient non visibles de la voie publique (masqués par des haies par exemple).~~

Clôtures :

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités en harmonie avec les façades de bâtiments.
- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, ~~composées des essences décrites à l'article UA-13,~~ doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

Zone UB

Article UB-11

Dispositions générales :

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des



eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel (c'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes...) et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois bruts ou peints.

Les façades en colombages bois sont autorisées.

Toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum, de pente de 40° minimum. Pour les bâtiments avec combles aménagés, les toitures seront à deux pans symétriques.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

En couverture, sont seulement autorisés la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise rectangulaire posée à pureau droit, ou les matériaux similaires d'aspect et de module, ainsi que la chaume.

Bâtiments Annexes et extensions des constructions principales aux constructions à destination d'habitation ; abri, auvent, contigus ou non aux bâtiments d'habitation :

~~Elles~~ Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Vérandas :

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction. ~~Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture.~~

~~La superficie des vérandas ne devra excéder 30% de la superficie au sol de la construction principale.~~

~~Les toits monopentes sont autorisés, sans pente minimale pour toutes les vérandas, pour les bâtiments annexes aux constructions.~~

~~Les abris de jardins ou petites annexes sont autorisés sous réserve que leur surface soit limitée à 25 m² et qu'ils soient non visibles de la voie publique (masqués par des haies par exemple).~~

Clôtures :

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités en harmonie avec ~~selon les mêmes caractéristiques que~~ les façades de bâtiments.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, ~~composées des essences décrites à l'article UA-13,~~ doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

Zone UE

Article UE-11

Dispositions générales :

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

L'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse.

L'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

~~Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois peints.~~

~~Les façades en colombages bois sont autorisées.~~

Annexes et extensions des constructions principales :

Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.



Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction.

Clôtures :

~~En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :~~

~~– haies végétales doublées ou non d'une clôture disposée à l'intérieur de la parcelle.~~

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités en harmonie avec ~~selon les mêmes caractéristiques que~~ les façades de bâtiments.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, ~~composées des essences décrites à l'article UA-13,~~ doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

~~Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales doublées ou non, côté parcelle, de grillage.~~

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

Zone 1AU

Article 1AU-11

Dispositions générales :

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel (c'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes...) et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois bruts ou peints. ~~ou traités au carbonyle.~~

Les façades en colombages bois sont autorisées.

Toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum, de pente de 40° minimum. Pour les bâtiments avec combles aménagés, les toitures seront à deux pans symétriques.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

En couverture, sont seulement autorisés la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise rectangulaire posée à pureau droit, ou les matériaux similaires d'aspect et de module, ainsi que la chaume.

Bâtiments ~~Annexes et extensions des constructions principales aux constructions à destination d'habitation ; abri, auvent, contigus ou non aux bâtiments d'habitation :~~

~~Il~~ Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Vérandas :

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction. ~~Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture.~~

~~La superficie des vérandas ne devra excéder 30% de la superficie au sol de la construction principale.~~

~~Les toits monopentes sont autorisés, sans pente minimale, pour les bâtiments annexes aux constructions.~~

~~Les abris de jardins ou petites annexes sont autorisés sous réserve que leur surface soit limitée à 25 m² et qu'ils soient non visibles de la voie publique (masqués par des haies par exemple).~~

Clôtures :

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités en harmonie avec ~~selon les mêmes caractéristiques que~~ les façades de bâtiments.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, ~~composées des essences décrites à l'article UA 13,~~ doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

Zone A**Article A-11****11.1 - Dispositions applicables à l'ensemble des constructions :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleurs des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Bâtiments remarquables :

Les bâtiments remarquables doivent être préservés, notamment ceux repérés comme pouvant changer de destination en application de l'article L123-3-1 (Nouv. Art. L151-11 2°) du code de l'urbanisme. En cas de vétusté, leur restauration ou rénovation est autorisée, et sous réserve que cela ne nuise pas à l'activité agricole. Elle se réalisera en employant des matériaux identiques. Les murs de clôtures ne pourront être modifiés que pour la création d'accès. Les bâtiments concernés sont repérés sur le règlement graphique.

Aucune démolition ne sera admise.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées.

~~Les extensions de constructions anciennes et constructions d'annexes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées, ainsi que l'aspect de leurs matériaux.~~

11.2 - Dispositions applicables à l'ensemble des constructions hors constructions à vocation agricoles :

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleurs des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel (c'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes ...) et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois bruts ou peints.

Les façades en colombages bois sont autorisées.

Toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum, de pente de 40° minimum. Pour les bâtiments avec combles aménagés, les toitures seront à deux pans symétriques.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

En couverture, sont seulement autorisés la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise rectangulaire posée à pureau droit, ou les matériaux similaires d'aspect et de module, ainsi que la chaume.

Annexes et extensions des constructions principales :

Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction.

Clôtures :

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,50 mètres.

Zone N

Article N-11

Bâtiments remarquables :

~~Les extensions de constructions anciennes et constructions d'annexes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées, ainsi que l'aspect de leurs matériaux.~~

Dispositions générales :

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.



Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleurs des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel (c'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes...) et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois bruts ou peints ~~ou traités au carbonyle~~.

Les façades en colombages bois sont autorisées.

Toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum, de pente de 40⁵° minimum. Pour les bâtiments avec combles aménagés, les toitures seront à deux pans symétriques.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

En couverture, sont seulement autorisés la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise rectangulaire posée à pureau droit, ou les matériaux similaires d'aspect et de module, ainsi que la chaume.

Bâtiments Annexes et extensions des constructions principales ~~aux constructions à destination d'habitation ; abri, auvent, contigus ou non aux bâtiments d'habitation :~~

~~Elles~~ Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Vérandas :

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction. ~~Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture.~~

~~La superficie des vérandas ne devra excéder 30% de la superficie au sol de la construction principale.~~

~~Les toits monopentes sont autorisés, sans pente minimale, pour les bâtiments annexes aux constructions.~~

~~Les abris de jardins ou petites annexes sont autorisés sous réserve qu'ils soient non visibles de la voie publique (masqués par des haies par exemple).~~

Clôtures :

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, ~~composées des essences décrites à l'article UA-13,~~ doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,50 mètres.

~~Cependant, toute partie de construction utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés n'est pas concernée par les dispositions du présent article.~~

4| AJOUT DE NOUVELLES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Objet et justifications

Ces nouvelles dispositions visent plusieurs objectifs :

- Favoriser le déplacement de la petite faune, en particulier dans les zones urbanisées, et limiter le risque inondation en facilitant le libre écoulement des eaux.
 - Cet objectif se traduit par l'ajout dans toutes les zones (Art. 11 - § Clôtures) d'une règle imposant que les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées prévoient des découpes à proximité du sol. Cette règle s'applique aussi bien aux clôtures sur rue qu'à celles en limite séparative.



- Encourager la plantation d'espèces compatibles avec l'environnement local et privilégier les haies diversifiées qui animent le paysage et évitent l'aspect « mur » des haies monospécifiques.
 - Le règlement s'enrichit de deux annexes : l'une concerne les espèces conseillées pour la plantation, notamment d'une haie champêtre ; la seconde, liste les espèces exotiques invasives dont l'utilisation est proscrite.
 - Les articles 11 (§Clôtures) et 13, de toutes les zones, mentionnent et renvoient directement à ces deux listes.
 - Le terme « d'essences locales » est supprimé puisque la nouvelle annexe liste précisément les espèces à choisir. Il est remplacé par le terme « essences variées » visant à bannir les haies monospécifiques.
 - Le règlement rappelle également, dans toutes les zones (il n'était spécifiquement cité que dans la zone A et N), que le thuya est interdit.
 - En zone UA, l'article 13 est enrichie de 2 dispositions qui, sans justification, ne sont pas présentes alors qu'elles le sont dans la plupart des autres zones : celle relative au maintien ou au remplacement des plantations existantes, et celle relative à la préservation des spécimens de qualité lors de la construction sur des terrains arborés.
 - La règle imposant, dans les zones U et AU, de planter un arbre de haute tige par pour 200m² de terrain libre de toute construction est apparue trop contraignante à l'application car insuffisamment détaillée (notamment dans la définition d'un arbre de haute tige) et finalement peu appliquée. L'important pour les élus est que les espaces libres soient paysagés sans entrer dans le détail de la taille ou du nombre de végétaux. La règle est donc assouplie et impose désormais que les espaces libres fassent l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées. Elle renvoie utilement à l'annexe sur les plantations ajoutée par la présente modification. Cette nouvelle règle est ajoutée, pour assurer une cohérence, en zone A et N.
- Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie. Elle l'est déjà dans les zones UE, 1AU, A et N mais pas dans les zones UA, UB, US. La même rédaction est proposée pour l'ensemble des zones.
- Le document graphique du PLU fait apparaître des axes de ruissellements. Ceux-ci sont associés à une prescription réglementaire - Zone UB : « *Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de ne pas empêcher le passage des eaux pluviales (axes repérés sur le règlement graphique) et de prescriptions particulières pour éviter les inondations.* » Une prescription que l'on ne retrouve pas dans les zones UE, A et N, pourtant concernées par le passage d'axes de ruissellement. Le règlement de ses zones est donc complété en ce sens (art. 2).

Règlement Avant/Après

Zone UA

Article UA-4 - 4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit assurer une ~~privilégier la~~ gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de son unité foncière, conformément à la réglementation en vigueur.

Article UA11 - § Clôtures

(...)

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités en harmonie avec les façades de bâtiments.
- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, ~~composées des essences décrites à l'article UA-13,~~ doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article UA-13

25% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et en nombre équivalent.

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

~~La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction. Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent PLU, ne respectant pas les dispositions définies ci-avant, les occupations du sol, transformations et extensions de construction sont autorisés sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions du présent article.~~

~~Les haies seront composées d'essences indigènes comme les Charmes (Carpinus betulus), les Houx (Ilex aquifolium), les Aubépines (Crataegus oxyacantha), les Hêtres (Fagus sylvatica), les Ifs (Taxus baccata, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), maintenus à une hauteur maximum de deux mètres.~~

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

La plantation de thuya est également interdite.



Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Zone UB

Article UB-4 – 4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit assurer une ~~privilégier la~~ gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de ~~sa~~ parcelle ou de son unité foncière, conformément à la réglementation en vigueur.

Article UB-11 – § Clôtures

(...)

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités en harmonie avec ~~selon les mêmes caractéristiques que~~ les façades de bâtiments.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, ~~composées des essences décrites à l'article UA-13~~, doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article UB-13

25% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ~~d'espèces locales~~ et en nombre équivalent.

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

~~La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction. Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent PLU, ne respectant pas les dispositions définies ci avant, les occupations du sol, transformations et extensions de construction sont autorisés sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions du présent article.~~

~~Les haies seront composées d'essences indigènes comme les Charmes (Carpinus betulus), les Houx (Ilex aquifolium), les Aubépines (Crataegus oxyacantha), les Hêtres (Fagus sylvatica), les Ifs (Taxus baccata, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), maintenus à une hauteur maximum de deux mètres.~~

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

La plantation de thuya est également interdite.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Zones UE

Article UE-2

(...)

2.7 Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de ne pas empêcher le passage des eaux pluviales (axes repérés sur le règlement graphique) et de prescriptions particulières pour éviter les inondations.

Article UE-4 – 4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit ~~assurer une posséder un système de~~ gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle ~~ou de son unité foncière~~, conformément à la réglementation en vigueur.

Article UE-11 - § Clôtures

(...)

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités ~~en harmonie avec selon les mêmes caractéristiques que~~ les façades de bâtiments.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, ~~composées des essences décrites à l'article UA-13~~, doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

~~Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales doublées ou non, côté parcelle, de grillage.~~

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article UE-13

15% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ~~d'espèces locales~~ et en nombre équivalent. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire, lors de l'aménagement de la voie ou de l'accès des parcelles).

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement



du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

~~La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction. Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent PLU, ne respectant pas les dispositions définies ci avant, les occupations du sol, transformations et extensions de construction sont autorisés sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions du présent article.~~

~~Les haies seront composées d'essences indigènes comme les Charmes (*Carpinus betulus*), les Houx (*Ilex aquifolium*), les Aubépines (*Crataegus oxyacantha*), les Hêtres (*Fagus sylvatica*), les Ifs (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), maintenus à une hauteur maximum de deux mètres.~~

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

La plantation de thuya est également interdite.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Zone US

Article US-4 - 4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit assurer une ~~privilégier la~~ gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de son unité foncière, conformément à la réglementation en vigueur.

Article US-11

Afin d'insérer au mieux les bâtiments de grandes dimensions dans le paysage, une haie bocagère d'essences locales ~~variées~~ agrémentée d'arbres de haut jet doit être plantée autour.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Article US-13

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

~~Les haies nouvelles seront composées d'essences indigènes comme les Charmes (*Carpinus betulus*), les Houx (*Ilex aquifolium*), les Aubépines (*Crataegus oxyacantha*), les Hêtres (*Fagus sylvatica*), les Ifs (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), les noisetiers.~~

La plantation de thuya est également interdite. ~~de façon générale.~~

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Zone 1AU

Article 1AU-4 - 4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit assurer une ~~posséder un système de~~ gestion de ses eaux pluviales à

l'échelle de la parcelle ou de son unité foncière, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 1AU-11 - § Clôtures

(...)

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités en harmonie avec ~~selon les mêmes caractéristiques que~~ les façades de bâtiments.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, ~~composées des essences décrites à l'article UA-13,~~ doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article 1AU-13

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ~~d'espèces locales~~ et en nombre équivalent. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire, lors de l'aménagement de la voie ou de l'accès des parcelles).

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

~~La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m2 de terrain libre de toute construction.~~

~~Les haies seront composées d'essences indigènes comme les Charmes (Carpinus betulus), les Houx (Ilex aquifolium), les Aubépines (Crataegus oxyacantha), les Hêtres (Fagus sylvatica), les Ifs (Taxus baccata, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), maintenus à une hauteur maximum de deux mètres.~~

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

La plantation de thuya est également interdite.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Zone A

Article A-2

(...)



2.12 Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de ne pas empêcher le passage des eaux pluviales (axes repérés sur le règlement graphique) et de prescriptions particulières pour éviter les inondations.

Article A-4 - 4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit assurer une ~~posséder un système de~~ gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de son unité foncière, conformément à la réglementation en vigueur.

Article A-11 - § Clôtures

(...)

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article A-13.2 Espaces libres et plantations

De façon générale les autres plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, ~~d'espèces locales~~. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire, lors de l'aménagement de la voie ou de l'accès des parcelles.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments de grandes dimensions des exploitations agricoles dans le paysage, une haie bocagère d'essences ~~locales~~ variées, agrémentée d'arbres de haut jet doit être plantée autour de l'exploitation.

~~Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.~~

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

La plantation de thuya est également interdite. ~~de façon générale.~~

Les boisements linéaires ou plantations isolées repérés au plan de zonage devront être conservés.

Zone N

Article N-2

(...)

2.9 Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de ne pas empêcher le passage des eaux pluviales (axes repérés sur le règlement graphique) et de prescriptions particulières pour éviter les inondations.

Article N-4 - 4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit assurer une ~~posséder un système de~~ gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de son unité foncière, conformément à la réglementation en vigueur.

Article N-11 - § Clôtures

(...)

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, ~~composées des essences décrites à l'article N13~~, doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,50 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article N-13.3 Espaces libres et plantations

En zone Nh, 30% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, ~~d'espèces locales~~. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire, lors de l'aménagement de la voie ou de l'accès des parcelles.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

La plantation de thuya est également interdite. ~~de façon générale.~~

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

Annexes

Annexe 1 : Liste des essences végétales préconisées (en particulier pour la plantation de haie champêtre)
- Source : DDTM de l'Eure - Novembre 2013

Liste des espèces conseillées pour la plantation d'une haie champêtre dans l'Eure

	Nom vernaculaire	Nom latin	Situation	Humidité du sol	Luminosité	Substrat	Croissance	Toxicité	Feuillage	Remarque
Arbres et arbustes (17 espèces)	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	plateau / coteau	sol sec à frais	semi-ombre à plein soleil	sol acide à très calcaire	lente	fruit comestible	caduc	
	Aulne glutineux * (attention Phytophthora)	<i>Alnus glutinosa</i>	fond de vallée	sol humide voire inondé	plein soleil	sol acide à neutre	rapide	/	caduc	
	Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol humide voire inondé	plein soleil	sol acide à neutre	rapide	/	caduc	
	Bouleau verrucosé	<i>Betula verrucosa</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol très sec à humide	plein soleil	sol très acide à calcaire	rapide	/	caduc	isolé ou en brise-vent
	Châtaignier * (attention Cynips)	<i>Castanea sativa</i>	plateau	sol sec à bien drainé	semi-ombre à plein soleil	sol très acide à neutre	moyenne	fruit comestible	caduc	à déclarer/ sous 8 j. à la DRAAF
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à très humide	plein soleil	sol acide à neutre	lente	/	caduc	
	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol sec à humide	semi-ombre à plein soleil	sol calcaire	lente	/	caduc ou marcescent	
	Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubra</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé	semi-ombre	sol acide à neutre	rapide	/		
	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol sec à humide	semi-ombre à plein soleil	sol très acide à très calcaire	lente	/	caduc	
	Érable plane	<i>Acer platanoides</i>	plateau / fond de vallée	sol frais et bien aéré	semi-ombre	sol acide à calcaire	rapide	/	caduc	
	Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à humide	semi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	moyenne	/	caduc	brise-vent
	Frêne commun * (attention Chalarose)	<i>Fraxinus excelsior</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à humide	semi-ombre à plein soleil	sol neutre à très calcaire	rapide	/	caduc	
	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à légèrement frais	ombre à plein soleil	indifférent	lente	fruit comestible	marcescent	supporte bien la taille
	If	<i>Taxus baccata</i>	plateau	indifférent	ombre à plein soleil	sol neutre	lente	plante toxique à proscrire en bordure d'herbages	persistant	supporte bien la taille
	Merisier	<i>Prunus avium</i>	plateau / coteau	sol bien drainé à frais	semi-ombre à plein soleil	sol acide à calcaire	moyenne	fruit comestible	caduc	
	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à légèrement frais	semi-ombre à plein soleil	sol neutre à légèrement acide	lente	fruit comestible	caduc	

	Nom vernaculaire	Nom latin	Situation	Humidité du sol	Luminosité	Substrat	Croissance	Toxicité	Feuillage	Remarque
Arbres et arbustes (18 espèces)	Aubépine greffée	<i>Crataegus sp.</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol assez sec à frais	semi-ombre à plein soleil	sol neutre à acide	moyenne	/	caduc	
	Aulne à feuille en cœur * (attention Phytophthora)	<i>Alnus cordata</i>	plateau / coteau	sol sec à frais	semi-ombre à plein soleil	sol acide à calcaire	rapide	/	caduc	brise-vent
	Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	plateau / fond de vallée	sol bien drainé à très humide	semi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	moyenne	/	caduc	
	Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	coteau	sol très sec à sec	plein soleil	sol neutre à très calcaire	moyenne	graine toxique	caduc	
	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol sec à frais	ombre à plein soleil	sol acide à calcaire	lente	/	marcescent	supporte bien la taille
	Comier	<i>Sorbus domestica</i>	plateau	sol sec à moyen	semi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	moyenne	fruit comestible	caduc	
	Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol assez sec à sec	semi-ombre à plein soleil	sol calcaire	lente	/	caduc	supporte bien la taille
	Poirier commun	<i>Pyrus pyrastor</i>	coteau	sol humide voire inondé	semi-ombre à plein soleil	indifférent	lente	fruit comestible	caduc	
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	coteau	sol sec à frais	semi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	moyenne	fruit comestible	caduc	
	Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>	fond de vallée	sol bien drainé à frais	semi-ombre à plein soleil	sol neutre à calcaire	moyenne	fruit comestible	caduc	
	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	fond de vallée	sol bien drainé à très humide	plein soleil	sol acide à neutre	rapide	/	caduc	
	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>	fond de vallée	sol bien drainé à légèrement frais	semi-ombre à plein soleil	plutôt acide à acide	moyenne	fruit rouge apprécié des oiseaux	caduc	
	Amétanchier vulgaire	<i>Amelanchier ovalis</i>	coteau	sol sec à bien drainé	plein soleil	sol acide à calcaire	lente	fruit comestible	caduc	
	Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	plateau	sol bien drainé à très humide	semi-ombre à plein soleil	sol très acide à neutre	lente	/	caduc	
	Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>	coteau	sol sec	semi-ombre à plein soleil	sol neutre à calcaire	lente	/	persistant	
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Fond de vallée / coteau	sol assez sec à sec	semi-ombre à plein soleil	sol calcaire	lente	fruit rouge comestible	caduc	
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol sec à humide	semi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	moyenne	légèrement toxique	caduc	

	Nom vernaculaire	Nom latin	Situation	Humidité du sol	Luminosité	Substrat	Croissance	Toxicité	Feuillage	Remarque
Arbustes et 3 arbres	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Fond de vallée / coteau	sol bien drainé à frais	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	lente	toxique	Caduc	
	Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	plateau / fond de vallée	sol bien drainé à humide	demi-ombre à plein soleil	sol très acide à neutre	lente	légèrement toxique	persistant	
	Néflier commun	<i>Mespilis germanica</i>	Plateau / Coteau	sol sec à humide	demi-ombre à plein soleil	sol très acide à neutre	lente	fruit comestible	caduc	
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	Fond de vallée / coteau	sol assez sec à sec	plein soleil	sol calcaire	lente	légèrement toxique	caduc	
	Noisetier (Coudrier)	<i>Corylus avellana</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à légèrement frais	demi-ombre à plein soleil	sol neutre	moyenne	fruit comestible	caduc	
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	coteau	sol sec à très humide	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	rapide	fruit comestible	caduc	
	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	fond de vallée	sol bien drainé à très humide	demi-ombre à plein soleil	sol acide à très calcaire	rapide	/	caduc	
	Saule des vaniers	<i>Salix viminalis</i>	fond de vallée	sol frais à très humide	plein soleil	sol neutre à calcaire	rapide	/	caduc	
	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	fond de vallée	sol bien drainé à très humide	demi-ombre à plein soleil	sol très acide à calcaire	rapide	/	caduc	
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à très humide	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	rapide	fruit comestible apprécié des oiseaux	caduc	
	Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>	coteau	sol sec à humide	demi-ombre à plein soleil	sol neutre à très calcaire	rapide	légèrement toxique	semi-persistant	supporte bien la taille
	Viome lanlanc	<i>Viburnum lantana</i>	coteau	sol très sec à bien drainé	demi-ombre à plein soleil	sol neutre à très calcaire	rapide	légèrement toxique	caduc	
	Viome obier	<i>Viburnum opulus</i>	Fond de vallée / coteau	sol bien drainé à très humide	Ombre à plein soleil	sol acide à très calcaire	lente	légèrement toxique	caduc	
Lianes	Lierre	<i>Hedera helix</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à légèrement frais	Ombre à mi-ombre	sol neutre	lente	/	persistant	
	Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera periclymenum</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé	demi-ombre à plein soleil	sol neutre	rapide	toxique	semi-persistant à persistant	

- Déconseillé en l'état des connaissances actuelles en raison de leur sensibilité aux maladies et ravageurs.



Annexe 2 : Liste des espèces exotiques invasives

PLANTES AQUATIQUES	La Crassule de Helms	<i>Crassula helmsii</i> (T. Kirk) Cock.
	L'Elodée de Nuttall	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) St John
	L'Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.
	Le Lagarosiphon élevé	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss
	Les Jussies	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven L'arrêté du 02/05/2007 interdit le colportage, la mise en vente, l'achat, l'utilisation ainsi que l'introduction dans le milieu naturel, volontaire, par négligence ou par imprudence de la Jussie à grandes fleurs et de la Jussie fausse- péplide.
PLANTES HERBACEES	Le Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdc.
	Le Myriophylle hétérophylle	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michaux
	L'Ambroisie annuelle	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.
	Les asters américains	<i>Aster lanceolatus</i> Willd.
		<i>Aster novi-belgii</i> L.
		<i>Aster salignus</i> Willd.
	L'Herbe de la pampa	<i>Conyza bonariensis</i> (Schult. et Schult. f.) Aschers. et Graebn.
	L'Euphorbe fausse-baguette	<i>Euphorbia pseudovirgata</i> (Schur) Soó
	La Glycérie striée	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) A.S. Hitchc.
	La Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Somn. et Lévl.
	La Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.
	La Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle
	Le Phytolaque d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i> L.
	Les renouées asiatiques (Renouée du Japon, de Sakhaline et de Bohême)	<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene
		<i>Fallopia sachalinensis</i> (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene
		<i>Fallopia ×bohemica</i> (Chrték et Chrtková) J.P. Bailey
	Les solidages américains	<i>Solidago gigantea</i> Ait.
		<i>Solidago canadensis</i> L.
	La Spartine anglaise	<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard
PLANTES LIGNEUSES	L'Erable négondo	<i>Acer negundo</i> L.
	L'Ailante glanduleux	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle
	Le Sénéçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i> L.
	L'Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i> Franch.
	Le Cornouiller soyeux	<i>Cornus sericea</i> L.
	Le Lyciet commun	<i>Lycium barbarum</i> L.
	Le Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.
	Le Noyer du Caucase	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Lam.) Spach
	Le Sumac de Virginie	<i>Rhus typhina</i> L.
	Le Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.
	Le Rosier rugueux	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.

Source : Plantes exotiques envahissantes du Nord-Ouest de la France - 30 fiches de reconnaissance et d'aide à la gestion - Conservatoire botanique national de Bailleul

5| PRECISION DES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS D'HABITATION

Objet et justifications

La rédaction actuelle de la règle manque de clarté et induit une difficulté d'application pour les instructeurs.

En effet, elle est rédigée comme suit : « *Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places par logement et le portail d'accès devra être distant de la limite de la chaussée d'au moins trois mètres pour permettre le stationnement d'une voiture.* »

La règle exige à la fois du stationnement au sein de la parcelle mais aussi la réalisation d'une place dite « du midi » qui est un emplacement de stationnement ouvert, créé par le recul du portail d'entrée et qui permet de se stationner temporairement devant son entrée (si on ne souhaite pas rentrer son véhicule pour quelques minutes ou quelques heures) sans gêner les usagers de l'espace public.

Rédigée de cette façon, les instructeurs peinent à savoir si la règle exige deux places clôturées et une place du midi ou une place clôturée et une place du midi.

Pour clarifier cette situation, la règle est réécrite et impose clairement deux places de stationnement clôturées et une place du midi : « *Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places de stationnement par logement. De plus, le portail d'accès devra être distant de la limite de la chaussée d'au moins trois mètres pour permettre le stationnement d'une voiture hors clôture.* »

Cette règle concerne les zones UB, UE et 1AU. Elle est ajoutée en zone UA afin d'assurer une cohérence de traitement entre les différentes zones du PLU. Il s'avère par ailleurs que la place du midi est un dispositif qui a montré son efficacité et qui permet de faciliter les déplacements doux en libérant les trottoirs des véhicules stationnés temporairement.

Règlement Avant/Après

Zone UA

Article UA-12

Pour les constructions neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places de stationnement par logement. De plus, le portail d'accès devra être distant de la limite de la chaussée d'au moins trois mètres pour permettre le stationnement d'une voiture hors clôture.

(...)

Zones UB, UE, 1AU

Article UB-12 ; UE-12 ; 1AU-12

Pour les constructions neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places de stationnement par logement. et De plus, le portail d'accès devra être distant de la limite de la chaussée d'au moins trois mètres pour permettre le stationnement d'une voiture hors clôture.

(...)

6| MODIFICATION DE LA REGLE DANS LES PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DES CAVITES SOUTERRAINES

Objet et justifications

En application de l'article R111-2, dans les secteurs de cavités souterraines avérées et reportés sur le règlement graphique, le PLU interdit toute nouvelle construction tant que le pétitionnaire ne fournit pas d'éléments permettant d'écarter le risque. Le règlement précise néanmoins que cette disposition ne s'applique pas aux projets d'extension et aux annexes.

Or, cette règle s'avère sujette à interprétation et conduit à de nombreuses difficultés pour les instructeurs, qui au regard de certains projets, sont dans l'obligation d'imposer un refus.

La règle laisse penser que tous les projets d'annexes et d'extensions peuvent être autorisés dans les zones de cavités. Mais selon le projet (surface, hauteur, destination, matériaux), le type de cavité et la connaissance du risque lié à celle-ci, la demande peut être refusée, et c'est d'ailleurs souvent le cas d'après les services instructeurs. Les pétitionnaires ne comprennent donc pas le refus.

Désormais, pour éviter toutes difficultés et pour assurer une prise en compte maximale du risque lié à ces cavités, le règlement supprime la dérogation relative aux projets d'annexes et d'extensions et soumet toute construction quelle qu'elle soit à la fourniture d'éléments permettant d'écarter le risque.

Règlement Avant/Après

Zone UA, UB, 1AU, N

Article UA-2.4

Article UB-2.4

Article 1AU-2.4

Article N-2.6

(...)

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

~~Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension et les annexes.~~

7| PRECISION DE LA REGLE RELATIVE AUX BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A ET N

Objet et justifications

Le règlement graphique et écrit permet le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial. Néanmoins, les destinations permises ne sont pas précisées.

S'agissant de secteurs en zone naturelle ou agricole, il n'apparaît pas judicieux d'autoriser tous les types de destinations, car certaines ne sauraient être compatibles avec l'environnement agricole ou paysager dans lequel les bâtiments s'implantent ni avec les infrastructures (voirie, réseaux...) présentes.

C'est pourquoi, par le biais de la présente modification, la municipalité souhaite préciser les destinations qu'elle juge compatibles avec ses sites. Il s'agit des fonctions résidentielles et artisanales qui sauront s'insérer facilement dans ces enveloppes bâties sans générer de nuisances ou de besoins supplémentaires.

Règlement Avant/Après

Zone A

Article A-2.5

(...)

2.5 Le changement de destination vers l'habitation ou l'artisanat ~~et l'extension mesurée, pour des activités non liées à l'agriculture,~~ des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés au règlement graphique, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

(...)

Zone N

Article N-2.3

(...)

2.3 Le changement de destination vers l'habitation ou l'artisanat ~~pour d~~ les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés au règlement graphique.

(...)

8 | SIMPLIFICATION DE L'ARTICLE 8

Objet et justifications

La règle est harmonisée dans l'ensemble des zones pour faciliter son application et une cohérence de traitement.

En effet, en zones urbaines et à urbaniser, la rédaction de la règle est relativement compliquée et contraignante puisqu'elle peut, dans certains cas, obliger à un recul de 6m minimum ou à réaliser un calcul savant pour réduire la distance selon la présence de baies et de la pièce qu'elles éclairent.

Cet article, réglementant les constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, s'applique le plus souvent dans le cas de réalisation d'annexes. Même si une dérogation à la règle existait pour les annexes de moins de 10m² et moins de 2,5m de hauteur à l'égout du toit, elle reste contraignante pour les implantations au sein de petites parcelles ou pour la réalisation d'un garage dont la surface dépasse les 10m² de la dérogation.

Toutefois, il ne faut pas occulter que l'article 8 peut aussi, dans certains cas, s'appliquer au sein d'un projet d'aménagement entre les différentes constructions (habitations). Dans ce cas, il est important de garder une règle assurant une distance suffisante qui permet une aération du bâti et qui limite, à terme, les conflits de voisinage liés à une trop grande proximité.

Au regard de tous ces éléments, il est décidé de simplifier la règle dans toutes les zones en imposant une distance minimale de 4m entre deux bâtiments non contigus. A minima, dans le cas de deux maisons, cette distance sera suffisante pour assurer une certaine intimité de part et d'autre. Cette règle était déjà rédigée ainsi dans les zones A et N.

En complément, pour faciliter et simplifier les implantations d'annexes au sein d'une parcelle, laissant plus de liberté aux habitants d'organiser leur lieu de vie ou de travail, la dérogation est modifiée et s'applique désormais à toutes les annexes.

Règlement Avant/Après

Zones UA et UB

Article UA-8

Article UB-8

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au minimum 4 mètres.

~~La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :~~

- ~~• la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.~~
- ~~• cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2 mètres pour les parties des constructions en vis à vis ne comportant pas de baies ou fenêtres éclairant des pièces d'habitation ou de travail.~~

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines ~~non couvertes~~,
- dans le cas d'extension de construction, dès lors qu'elle n'aggrave pas l'écart par rapport à la règle.
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation. ~~dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,~~

Zone UE

Article UE-8

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au minimum 4 mètres.

~~La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :~~

- ~~• la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.~~
- ~~• cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2 mètres pour les parties des constructions en vis à vis ne comportant pas de baies ou fenêtres éclairant des pièces d'habitation ou de travail.~~

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines
- dans le cas d'extension de construction, dès lors qu'elle n'aggraver pas l'écart par rapport à la règle.
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation. ~~dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,~~

Zone 1AU

Article 1AU-8

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au minimum 4 mètres.

~~La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :~~

- ~~• la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.~~
- ~~• cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2 mètres pour les parties des constructions en vis à vis ne comportant pas de baies ou fenêtres éclairant des pièces d'habitation ou de travail.~~

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines ~~non couvertes~~,
- dans le cas d'extension de construction, dès lors qu'elle n'aggraver pas l'écart par rapport à la règle.
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation. ~~dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,~~

Zones A et N

Article A-8

Article N-8

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au minimum 4 mètres.

~~Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.~~

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,



Zone UB

Article UB-6

~~Les reculs minima des bâtiments par rapport à la limite d'emprise des RD 638 et 613 seront de :~~

- ~~• Pour les locaux à usage d'habitation, 20 mètres.~~
- ~~• Pour les autres constructions, 15 mètres.~~

~~Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent peuvent être implantées à l'alignement en limite d'emprise des autres voies ou en respectant un retrait minimal de 5m comptés à partir dudit alignement par rapport à ces limites d'emprises.~~

(...)

Zone UE

Article UE-6

~~Les reculs minima des bâtiments par rapport à la limite d'emprise des~~ Le long de la RD 438, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de ~~seront de~~ 15 m.

~~Le long des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions seront doivent être implantées à une distance au moins égale à en respectant un retrait minimal de 5 m comptés à partir dudit alignement. par rapport aux emprises des autres voies.~~

(...)

Zone US

Article US-6

~~Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions seront doivent être implantées à une distance au moins égale à en respectant un retrait minimal de 5 m comptés à partir dudit alignement. par rapport aux limites d'emprises des voies.~~

Zone 1AU

Article 1AU-6

~~Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en retrait en respectant un retrait minimal de 3 m comptés à partir dudit alignement. minimum par rapport aux limites d'emprises des autres voies.~~

(...)

Zone A

Article A-6

~~Elles sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole, au moins égale à 15 mètres le long des RD 42, 43 et 30 mètres le long des RD 438 et 613.~~

~~Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m comptés à partir dudit alignement.~~

(...)

Zone N**Article N-6**

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Les constructions doivent être implantées en respectant observer un retrait minimal de 8-5m comptés à partir dudit alignement : mètres minimum par rapport aux voies existantes ou de 20 mètres minimum pour les routes départementales.

(...)

10| MISE A JOUR DES REFERENCES REGLEMENTAIRES ET TOILETTAGE DE L'INTRODUCTION

Objet et justifications

Mise à jour des références réglementaires

Le règlement du PLU, approuvés avant la réforme, restent organisés selon la forme prévue par la codification en vigueur jusqu'au 31/12/2015, et notamment selon les articles R.123-1 et suivants dans leur ancienne rédaction. Néanmoins afin d'améliorer la lisibilité du document, les nouvelles références applicables depuis le 1^{er} Janvier 2017 ont été ajoutées entre parenthèses à côté des anciennes.

Cette note est ajoutée en introduction et dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Notamment, les références suivantes sont mises à jour (en introduction et dans le corps du règlement)

- Article L130-1 ([Nouv. Art. L113-1](#)) du Code de l'Urbanisme,
- Article L123-1-5 alinéa 7 ([Nouv. Art L151-19 et L151-23](#)) du Code de l'Urbanisme,
- Article L123-3-1 ([Nouv. Art. L151-11 2°](#)) du Code de l'Urbanisme,
- Articles L.123-1 à L.123-20 ([Nouv. Art. L151-1 à L153-60](#)) du Code de l'Urbanisme,
- Articles R.123-1 à R.123-25 ([Nouv. Art. R151-1 à R.153-22](#)) du Code de l'Urbanisme,
- Article L.121-1 ([Nouv. Art L101-2](#)) du Code de l'Urbanisme,
- Article L.123-5 ([Nouv. Art. L152-1](#)) du Code de l'urbanisme,
- Articles R.123-4 à R.123-12 ([Nouv. Art. R151-9 à R151-50](#)) du Code de l'Urbanisme,
- Article R.123-9 ([Nouv. Art R151-39](#)) du Code de l'urbanisme,
- Article L.111-6-2 ([Nouv. Art. L111-16](#)) du Code de l'urbanisme,
- Article L.111-4 ([Nouv. Art. L111-11](#)) du Code de l'urbanisme,
- Article L111-7 et L.111-9 ([Nouv. Art. L424-1](#)) du Code de l'urbanisme,
- L111-10 ([Nouv. Art. L102-13](#)) du Code de l'urbanisme,
- Article L. 126-1 ([Nouv. Art. L152-7](#)) du Code de l'Urbanisme,
- Article R.126-1 ([Nouv. Art. R151-51](#)) du Code de l'Urbanisme,
- Article L.123-1-5 V ([Nouv. Art.L151-41](#)) du Code de l'Urbanisme,
- Article R.123-11-d ([Nouv. Art. R151-48 2°](#)) du Code de l'Urbanisme,

Corrections de références réglementaires

Le titre I de l'introduction « Fondement juridique du règlement » est mis à jour les références réglementaires étant pour certaines fausses.

Toilettage des dispositions générales du règlement

L'article 2 « Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols » est allégé. En effet, seules les références et titres des textes sont maintenus. La copie et la citation complète des textes du Code est supprimée. La réglementation changeant très souvent et même s'il s'agit parfois que de quelques mots, les références sont très vite obsolètes. Il n'apparaît donc plus opportun de reprendre l'intégralité des textes. La mention de la référence législative ou réglementaire permet au lecteur d'aller chercher le texte complet à jour s'il le souhaite. Certaines des références obsolètes sont complètement supprimées.



Compatibilité avec les documents supra-communaux

Compatibilité avec le SCOT du Pays Risle-Charentonne - Schéma de Cohérence Territoriale

La nature et l'objet des modifications apportées dans le règlement écrit sont compatibles avec le SCOT du Pays Risle-Charentonne approuvé le 18/12/2012.

Notamment, les nouvelles dispositions en faveur de la prise en compte du risque ruissellement, du risque lié à la présence de cavités souterraines et des corridors écologiques (déplacement de la petite faune) vont dans le sens du document.

Compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Compatibilité avec le SAGE Risle-Charentonne - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La nature et l'objet des modifications apportées dans le règlement écrit sont compatibles avec le SDAGE Seine Normandie, approuvé le 05/11/2015 et le SAGE Risle Charentonne, approuvé le 12/10/2016.

En particulier, les nouvelles dispositions en faveur de la prise en compte du risque ruissellement et de la gestion des eaux pluviales à la parcelle sont en cohérence avec les prescriptions de ces documents.

SRCE Haute-Normandie - Schéma Régional de Cohérence Écologique

Les modifications du règlement écrit du projet de modification n'ont aucune incidence sur le SRCE et sont compatibles avec ce document approuvé 18/11/2014.



Incidences sur les risques et nuisances

Nature

La modification du PLU vise à assurer une meilleure prise en compte des risques sur le territoire communal et à limiter leur aggravation. Plus précisément, elle supprime la dérogation relative à la possibilité de réaliser des annexes et extensions dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et impose désormais que le risque soit levé pour tous les projets au sein de ces périmètres.

Les prescriptions écrites associées aux axes de ruissellements repérés sur les plans de zonage sont étendues aux zones UE, A et N qui étaient concernées graphiquement mais pas dans les prescriptions écrites (« Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de ne pas empêcher le passage des eaux pluviales et de prescriptions particulières pour éviter les inondations »). Par ailleurs, afin de faciliter le libre écoulement des eaux pluviales, en particulier dans les zones urbaines, la modification rend obligatoire la création découpes à proximité du sol dans les clôtures pleines (murs, murs-bahuts...).

Concernant les nuisances sonores, notamment celles générées par les infrastructures de transport terrestre, le projet de modification n'entraîne aucune incidence puisqu'il s'agit principalement de permettre l'évolution des constructions existantes – annexes et extensions à l'habitation – sans augmentation de la population exposée.

Les évolutions prévues par la modification n'emportent pas non plus de créations de nouvelles sources de nuisances.

Incidences sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques

Nature

Le périmètre de la ZNIEFF qui concerne principalement le bois de Plasnes était classé en secteurs Nf et Ap au PLU. Ces secteurs ne sont pas concernés par les nouvelles dispositions mises en place au travers de la modification. Il faut également rappeler que le zonage reste inchangé et qu'il n'y a aucune extension du tissu urbain tel qu'il a été défini par le PLU de 2016. Si les nouvelles dispositions de la modification permettent désormais la densification des zones naturelles et agricoles en autorisant la construction d'annexes et d'extensions, il ne s'agit néanmoins que d'une évolution de secteurs déjà bâtis et artificialisés. Ces nouvelles possibilités sont encadrées par des surfaces maximales (enveloppe maximale utilisable pendant la durée d'application du PLU : 50m² d'emprise au sol pour les annexes ; 30% de l'emprise au sol de la construction principale avec une tolérance jusqu'à 50% pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 60m²). Par ailleurs, on peut aussi souligner qu'il s'agit de secteurs résidentiels, au parcellaire le plus souvent clôturé, et parfois peu perméable à la faune. C'est pourquoi, la modification a été l'occasion d'introduire une nouvelle disposition relative aux clôtures puisque désormais, dans toutes les zones, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) doivent prévoir des découpes à proximité du sol, permettant notamment de favoriser la circulation de la petite faune.

Incidences sur le patrimoine architectural et urbain

Nature

Le projet de modification n'impacte pas de sites architecturaux ou patrimoniaux majeurs.

La modification a recherché l'amélioration de la qualité urbaine et architecturale et surtout une plus grande cohérence à l'échelle du territoire.

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions a été restructuré. D'une part, il a été recherché plus de logique et d'homogénéité entre les différentes zones du PLU pour certains caractères. Exemples : autorisation des toits de chaume dans l'ensemble des zones et pas seulement en UA, harmonisation de la pente des toits à 45°, possibilité de réaliser des murs pleins également en zone UA, bois brut et bois peint autorisés dans toutes les zones...

D'autre part, le PLU s'ouvre à la création contemporaine pour les annexes et extensions (matériaux, suppression des règles de toitures...) tout en précisant que ces constructions doivent créer une composition harmonieuse et ne pas porter atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

Les dispositions de l'article 11, notamment pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et annexes, s'imposent désormais également en zone Agricole qui ne possédait pas de règles auparavant. Il s'agit d'assurer une égalité de traitement et une cohérence architecturale pour ce type de construction sur l'ensemble du territoire. Il s'agit bien évidemment des constructions hors bâtiments agricoles d'activités.

Incidences sur les paysages

Nature

Les nouvelles dispositions mises en place par la modification du PLU autorisent la création de nouvelles constructions (extensions et annexes) en zone A, N et UE, ce qui pourraient impacter les paysages actuels. Néanmoins, elles s'implanteront dans des secteurs déjà urbanisés puisqu'elles doivent être liées à une habitation principale déjà existante et, pour les annexes, se situer à une distance maximale de 30m de celle-ci. La nouvelle écriture de l'article 11 (voir ci-dessus) a recherché une qualité et une cohérence dans le traitement architectural et urbain des constructions. Pour s'intégrer dans l'environnement existant, la hauteur maximale des annexes a été limitée à 3m à l'égout du toit, quant aux extensions, elles ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle de la construction principale dont elles sont l'extension.

D'autres dispositions mises en place par le biais de la modification visent à améliorer la qualité des paysages et l'insertion des constructions : L'obligation d'un traitement paysagé et de plantations des espaces laissés libres ; l'extension à toutes les zones U et AU de la règle auparavant uniquement présente en zone UE « les clôtures en limite avec l'espace naturel ou agricole doivent obligatoirement être constituée de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage. » Cette nouvelle règle assurera une transition douce et paysagère entre les zones urbaines et le grand paysage agricole ou naturel. Par ailleurs, les prescriptions relatives aux clôtures végétales sont revues pour imposer des haies d'essences variées (afin d'éviter les haies monospécifiques qui font murs) et une liste des espèces végétales à utiliser et une des espèces proscrites car exotiques et invasives sont désormais annexées au règlement.



Procédure

Délibération de prescription

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT

DE LA COMMUNE DE PLASNES

DE L'EURE

PRÉFECTURE DE L'EURE

27300

N° 19/2017

22 SEP. 2017

Séance du 7 juin 2017

ARRIVÉE

A 20 h 30

Nombre de Membres
En exercice

11

L'an deux mil dix-sept, le sept juin à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de PLASNES, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances.

Sous la présidence de M. Alain DESCAMPS, Maire

Présents : M. Alain DESCAMPS, Maire,
M. Jean-Michel VALLEE, M. Harold HUGUES, Adjoint,
M. Christophe BOURGAULT, Mme Ingrid CHRITOT,
Mme Stéphanie VITTECOQ-WOLFF, M. Gregory BODE, M. Jean de SINCAY,
Conseillers.

Nombre de Membres
ayant pris part à la délibération

8

Date de convocation

29 05 2017

Absents : Mme Aurélie PHILIPPE
Mme Nathalie RICHARD, M. Alain BENARD

Le Conseil Municipal a choisi pour secrétaire Mme Ingrid CHRITOT

Date d'affichage

15 06 2017

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 28/06/2016 et prescrit par délibération en date du 11/05/2006. L'enquête publique s'est déroulée du 07/11 au 10/12/2013 et n'a donc pas permis de revenir sur cette procédure pour prendre en compte les changements issus des lois ALUR du 24/03/2014, lois qui ont contraint les possibilités d'évolution du bâti dans les zones naturelles et agricoles des PLU.

Ainsi, Monsieur le Maire propose de permettre la réalisation d'extensions et d'annexes dans les zones naturelles du PLU qui devra clairement préciser pour ces types de travaux, les conditions d'emprise, de densité, de hauteur et la zone d'implantation des annexes car le PLU en vigueur ne répond pas à ces exigences.

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Préfecture

De fait, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de recourir aux services d'un bureau d'études afin qu'il réalise une étude des caractéristiques architecturales et urbaines des hameaux classés en zone naturelle, pour modifier le règlement du PLU.

Le recrutement devra passer par une procédure de marché public avec rédaction d'un cahier des charges, publication d'un avis d'appel public à la concurrence, et sélections des offres. Cette procédure comporte la tenue d'une enquête publique et la modification sera enclenchée par un arrêté du Maire.

Publication

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents, accepte la modification du règlement du PLU, sur les zones naturelles.

Fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus

Pour extrait conforme,

Le Maire,



Alain DESCAMPS

I Délibération d'approbation