

Commune de La Feuillie
PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE 2. RAPPORT DE PRESENTATION
VOLUME 2 - RAPPORT JUSTIFICATIF

ELABORATION du PLU :

Prescrite le : 20.03.2015

Arrêtée le : 05 07. 2017

Approuvée le



CACHET DE LA MAIRIE



POS publié le 14 Juin 1983 et approuvé le 17 février 1986

Révision approuvée le 10 novembre 1989

1^{ère} modification approuvée le 13 décembre 1995

2nde modification approuvée le 9 juin 2006

3^{ème} modification approuvée le 15 juin 2009

Mise en compatibilité du POS approuvée le 14 12 2015

1, Des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ...

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain maîtrisé, renouvellement urbain et la protection des paysages, des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en répondant aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics ;
- la protection de l'environnement et la prévention contre les risques et les nuisances.

Appliqués au territoire communal; ces objectifs d'ordre général, trouvent tout leur sens au regard des particularités géographiques, économiques et sociales du territoire et se sont traduits dans des orientations visant à :

- Des continuités écologiques à mettre en valeur
- Un patrimoine bâti à protéger
- Des conditions de déplacements à améliorer
- Une offre d'équipements à renforcer
- Envisager un développement maîtrisé de l'habitat
- Développer l'activité économique
- Promouvoir une utilisation durable des ressources énergétique

Et une orientation sectorielle a été réalisée sur le centre bourg synthétisant l'ensemble des orientations visant à poursuivre une dynamique urbaine dans le centre bourg.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion, pour la commune, de mener une véritable réflexion sur la cohérence de son aménagement et le développement de son espace urbain. Les mesures et les choix retenus pour établir la P.A.D.D. s'intègrent donc dans une politique communale de dynamique urbaine. Ils doivent poursuivre les objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Le PADD est issu du diagnostic. Les éléments qui suivent sur les pages suivantes rappellent le fondement des orientations du P.A.D.D. au regard des conclusions du diagnostic.

...aux motifs de la délimitation des zones

Le PADD étant la clé de voute du règlement, un zonage en est déduit. Les tableaux présentés sur les pages suivantes décrivent les traductions du PADD en termes de zonage.

Le zonage du PLU est également établi au regard de la morphologie urbaine rencontrée dans chaque entité urbaine, agricole ou naturelle.

Plusieurs étapes ont conduit la réflexion :

1 Définir les zones Urbaines U : Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans les zones urbaines, plusieurs morphologies ont pu être observées

- Zone Urbaine Centrale : UC (bâti plus dense des communes)
- Zone Urbaine Résidentielle : UR (bâti pavillonnaire, groupé : secteurs du Vert Four, du Val Laurent, du Trou Méru en continuité du centre bourg)
- Zone Urbaine de Hameaux UH (bâti peu dense en périphérie des centralités ou hameaux bien constitués)

La commune compte de nombreux hameaux constitués (plus d'une dizaine de constructions regroupées le long de voies : Le Haut Manoir, le Pavillon, Le Camp Jean, Le Richebourg, Les ventes, Les Cornets, extrémité de la Poterie, les Teurtres, la Grande Vente, Les Ecoflières, La Planche) nécessairement classés en U dans lesquels il existe forcément des dents creuses même si les limites urbaines ont été déterminées au plus près des parcelles bâties ou des permis délivrés.

- Zone Urbaine Economique : UE (secteurs dédiés à l'activité économique non compatible avec les secteurs d'habitat : correspond à la zone d'activité économique existante le long de la RN31)

2 Définir les zones à Urbaniser Zones AU : Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Dans le chapitre relatif à la description de ces zones A Urbaniser figurent les détails concernant la desserte en réseaux des secteurs et les principes relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation.

Zones AU indicée ouvert à court terme : quand les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante

- Zone AUR : Habitat futur moyennement dense et le secteur de zone AURa dédié principalement à l'habitat avec gabarit autorisant l'habitat intermédiaire
- Zone AUE : la zone AUE est destinée à recevoir des activités économiques et le secteur de zone AUEa dédié principalement aux activités commerciales

3. Définir les zones Naturelles et forestières N

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

> **Secteurs de ZNIEFF et de réserve forestière liés à la forêt de Lyons ont été classés en zone N**

- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également des secteurs d'habitat diffus localisés dans un contexte assez naturel. L'objectif de ce classement est de permettre l'évolution du bâti existant (annexes, agrandissement) dans un périmètre autour de la construction principale à usage d'habitation mais d'interdire les nouvelles constructions. Dispositif Loi MACRON

La zone N comprend :

- **Un secteur de zone Na correspond à la Zone classées Natura 2000 et à la ZNIEFF de type 2**
(se référer également au rapport Evaluation Environnementale)

4. Définir les zones Agricoles A

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Du potentiel agronomique
- b) Biologique
- c) Economique des terres agricoles

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

- les secteurs d'habitat diffus n'ayant pas de vocation agricole ont été classés zone A ou Ap. L'objectif de ce classement est de permettre l'évolution du bâti existant (annexes, agrandissement) dans un périmètre autour de la construction principale mais d'interdire les nouvelles constructions. Dispositif Loi MACRON

Les zones exploitées, recensées dans le cadre de l'enquête agricole sont classées en zone Agricole.

Cette zone comprend plusieurs secteurs de zone

- **Secteur de zone Ap** : Secteur Agricole Patrimonial localisé au nord de la commune où le paysage du pays de Bray assez remarquable justifie des règles particulières sur l'aspect extérieur des constructions agricoles
- Ce secteur comprend également les constructions du secteur des Mazis et à quelques constructions diffuses (exemple en bordure de forêt)
- **Secteur de zone An** : Le site inscrit du château de Richebourg : secteur comprenant une exploitation agricole où les constructions agricoles sont autorisées mais avec réglementation renforcée sur l'aspect extérieur des constructions et sur l'aménagement des espaces extérieurs

2. La justification de la mise en œuvre du PADD sur les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement de PLU

○

Diagnostic	P.A.D.D Des continuités écologiques à mettre en valeur	OAP Orientations d'Aménagement et de programmation	REGLEMENT
Identification de corridors écologiques	Protéger les secteurs paysagers d'importance		Classement en Ap des parcelles agricoles localisées dans un cadre paysager d'intérêt Les articles sur l'aspect extérieur des constructions et espaces extérieurs sont renforcés pour permettre l'intégration des constructions dans ces secteurs. Dans le secteur des Mazis, seules les annexes et agrandissements sont autorisés
	Gérer les forêts privées : réservoirs de biodiversité		
	Protéger la forêt domaniale : réservoir de biodiversité		- protection des Espaces Boisés Classés, au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.
	Protéger les lisières forestières : corridors de biodiversité		- Recul des constructions de 30m /limites boisées. Classement en zone Ah ou Nh de certaines parcelles localisées à proximité de ces zones afin d'éviter les densifications du tissu
	Protéger les zones naturelles inventoriées		- Classement en zone : - Na de la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 2 - N de la ZNIEFF de type 1
	Protéger les coupures à l'urbanisation		Classement en zone A des coupures à l'urbanisation
	Protéger les mares : réservoirs de biodiversité	Dans les OAP , les alignements de haies ou de boisements existants, les mares sont inscrites comme éléments participant à l'intégration des opérations - les bassins doivent recevoir un traitement paysager de qualité	- protection comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23
	Protéger les alignements de haies ou d'arbres		- Protection des alignements boisés comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23
	Protéger les vergers les plus représentatifs	Dans certaines OAP, les pommiers peuvent être maintenus et participent à la conception de l'opération	- Protection des vergers comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23

Diagnostic	P.A.D.D Un patrimoine bâti à protéger	OAP Orientations d'Aménagement et de programmation	REGLEMENT
L'église inscrite aux Monuments historiques depuis 1942 et les vues sur le clocher (il s'agit du clocher en ardoise le plus haut de France)	Vigilance à apporter dans le périmètre de 500m sur les constructions	Depuis les zones A Urbaniser les vues sur l'Eglise ont été identifiées et il est demandé de conserver des points de vue ou de créer des haies basses par exemple pour ne pas obstruer les vues.	Article aspect extérieur des constructions a été étudié avec le CAUE : Teinte ardoise est sollicitée en toiture ... Avis de l'ABF sera sollicité dans le périmètre de 500m autour de l'Eglise
Le Site inscrit de La Ferme de La Feuillie	Le Site inscrit de La Ferme de La Feuillie constitue un site à enjeu et doit être protégé dans le cadre du PLU. Une vigilance est à avoir sur l'évolution du site.		Classement spécifique en secteur de zone An avec réglementation renforcée sur l'aspect extérieur des constructions et sur l'aménagement des espaces extérieurs
Un patrimoine bâti identitaire existant sur l'ensemble du territoire :	- Protéger le patrimoine bâti identitaire		Classement du patrimoine bâti remarquable au travers d'une prescription particulière sur le règlement graphique et intégration de règles spécifiques Prescription particulière visant à autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles aux caractéristiques architecturales

Diagnostic	P.A.D.D Des conditions de déplacements à améliorer	OAP Orientations d'Aménagement et de programmation	REGLEMENT
Etude CAUE sur l'aménagement du centre bourg	Aménager la traversée de bourg <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en scène les équipements par l'aménagement des espaces publics ➤ Aménager des trajets pour les piétons ➤ Rationaliser le stationnement 	<i>Les OAP des zones futures d'habitat ou économiques précisent les liens doux à créer en direction du centre bourg</i>	<i>Les règles de stationnement ont été spécifiquement étudiées (notamment pour l'habitat, il n'est requis qu'une place par logement)</i>
RN31, classée voie à grande circulation pour laquelle une attention particulière doit être portée en cas de réalisation de projets à sa proximité	Aménager la RN31 <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sécuriser, paysager les 3 carrefours d'échanges (il s'agit entrées de ville) ➤ Réduire la vitesse des véhicules le long de cet axe bordé d'habitations; d'équipements, d'activités 	OAP précisent les carrefours et portions de voies à aménager; les liens doux à créer le long de la RN31; l'aménagement des espaces publics (interfaces à paysagers)	<ul style="list-style-type: none"> - Recul des constructions par rapport à la voie (25m pour zone AUE et 35m pour zone AUEa) - Minimum de 30% d'espaces perméables et plantés pour le secteur AUEa et 20% dans le reste de la zone
La municipalité a procédé à l'aménagement des accès piétons, cars à proximité des écoles et du collège.	Trouver une alternative aux déplacements aux voitures particulières <ul style="list-style-type: none"> ➤ Créer du stationnement vélo à proximité des équipements, commerces et dans les logements collectifs ➤ Favoriser le covoiturage ➤ Promouvoir les transports en commun en lien avec le Département 	Les orientations d'aménagements envisagent la création de cheminements doux sur les pourtours des opérations et permettant d'accéder jusqu'aux logements créés. L'objectif est de favoriser les déplacements piétons sur l'ensemble du territoire.	Des règles imposant la création d'emplacements vélo pour l'habitat, les bureaux, les commerces

Diagnostic	P.A.D.D Une offre d'équipements à renforcer	OAP Orientations d'Aménagement et de programmation	REGLEMENT
<p>Etude Réalisée par le CAUE 76 sur les équipements et aménagements nécessaires du centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réflexion sur programmation pour l'ancienne caserne de pompiers - Réflexion sur l'évolution possible du gymnase - Réflexion sur la mise en scène des équipements et liens à créer 	<p>Collège : anticiper de potentielles évolutions car les locaux s'avèrent insuffisants par rapport à sa fréquentation > une réhabilitation nécessaire de l'équipement</p> <p>Ecole : réfléchir à des solutions pérennes pour les déplacements en direction des équipements sportifs, cantine...</p> <p>Equipements sportifs et associatifs Réfléchir à la mise aux normes des équipements Répondre aux besoins de locaux associatifs et de bibliothèque</p> <p>Répondre aux besoins médicaux (besoin de locaux rassemblant les différentes professions médicales)</p> <p>Réfléchir à des vocations pour les anciens bâtiments publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancienne caserne de pompiers - Ancienne trésorerie <p>Ateliers municipaux à relocaliser à proximité de la mairie</p>		<p>Les projets d'équipements ou de liens doux ne nécessitent pas la matérialisation d'emplacements réservés</p> <p>Les équipements publics sont autorisés dans les différentes zones avec des règles spécifiques pour mettre en exergue leur caractère de repère urbains</p>

Diagnostic	P.A.D.D : orientation sectorielle <i>Poursuivre une dynamique urbaine dans le bourg</i>	OAP Orientations d'Aménagement et de programmation	REGLEMENT
<p>Etude Réalisée par le CAUE 76 sur les équipements et aménagements nécessaires du centre bourg :</p> <p>Analyse des espaces mutables avant tout dans le centre bourg de La Feuillie</p>	<p>Conforter le Centre Bourg</p> <p>Les autres actions sont reprises des autres orientations du PADD (pour favoriser la création d'équipements, de polarités commerciales, de logements...)</p>	<p>Les zones A Urbaniser se localisent toutes dans le périmètre de renforcement du centre bourg</p>	<p>Les équipements publics sont autorisés dans les différentes zones avec des règles spécifiques pour mettre en exergue leur caractère de repère urbains</p> <p>La densité urbaine est favorisée dans les zones UC / AUR</p>

Diagnostic	P.A.D.D Envisager un développement maîtrisé de l'habitat	OAP Orientations d'Aménagement et de programmation	REGLEMENT <i>Se traduit par ...</i>
<p>La Feuillie</p> <p><u>PERIODE PRECEDENTE :</u> 54 logements environ réalisés entre 2004 et 2015 pour 12 ha soit 4,4 logements à l'hectare en moyenne</p> <p>Les espaces dits mutables ont été recherchés en priorité à proximité des équipements existants (pour faciliter les déplacements doux notamment pour les familles avec jeunes enfants ou personnes âgées)</p>	<p><i>Une consommation de l'espace modérée par rapport à la période précédente</i></p> <p><u>OBJECTIF :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ une densité plus forte dans le centre bourg (en moyenne 15 à 20 log/ha) mais qui respecte le tissu urbain ancien <p>Conforter le centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Utilisation des logements vacants</u> (levier possible : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec la communauté de communes) - <u>Réalisation de logements</u> ... à proximité des équipements et des services ... en priorité sur les parcelles non agricoles ... desservies en réseaux ... non contraintes par les risques 	<p>Trois zones A Urbanisées sont dédiées au développement de l'Habitat.</p> <p>Elle font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation indiquant les densités à respecter pour chaque zone.</p>	<p>Des secteurs où des possibilités de renouvellement urbain ont été identifiés sont classés en zone UC, UR.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones urbaines, les règles autorisent le renouvellement urbain ➤ la zone Urbaine Centrale dispose de règles permettant la densité des opérations. Hauteur 9m à l'égout maximum, Emprise au sol maximum : pas de limitation ➤ La zone urbaine résidentielle permet des densité un peu plus faible en cohérence avec le tissu urbain environnant. Hauteur à l'égout maxi 6m et emprise au sol maxi : 40% <p>Les secteurs de renouvellement ne suffisant pas à satisfaire les besoins en logements des zones A Urbaniser ont été déterminées en continuité du tissu urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones A Urbaniser à vocation d'habitat AUR ➤ hauteur totale : 6m égout maxi (sauf secteur de zone AURa où un gabarit total de 10m est autorisé pour permettre la création de logements intermédiaires) ➤ emprise au sol maxi : 40%
	<p>Maitriser le développement des Hameaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ... autoriser le comblement des dents creuses des hameaux ... ne pas autoriser l'étalement des hameaux afin de ne pas impacter l'environnement (proximité de zones forestières riches en biodiversité notamment) ... préserver le cadre de vie des hameaux 		<p>Les dents creuses à l'intérieur des hameaux ont été classées en zone UH.</p> <p>La délimitation des zones UH est réalisée au plus près des constructions existantes (par rapport au POS : une centaine d'hectares sont rendus aux zones agricoles)</p>

○ Développer l'activité économique

Diagnostic	P.A.D.D ○ Développer l'activité économique	OAP Orientations d'Aménagement et de programmation	REGLEMENT
<p>La commune de La Feuillie constitue un pôle de proximité offrant de nombreux services à la population communale mais également aux communes localisées aux alentours.</p>	<p>Maintenir le commerce de proximité en ayant une politique volontariste de développement (aménagement du centre bourg, développement de l'habitat, implantation d'une locomotive commerciale)</p>	<p>Les différentes zones à urbaniser sont localisées à proximité du centre bourg. Des principes de cheminements doux sont inscrits afin de permettre des déplacements en direction des équipements et commerces</p>	<p>Dans la zone urbaine du centre bourg, les commerces sont autorisés</p>
<p>Quelques artisans et entreprises sont implantées le long de la route du Tronquay</p>	<p>Développer et aménager la zone artisanale le long de la route du Tronquay; ; le PLU est l'occasion de réfléchir à l'aménagement d'une zone artisanale le long de l'axe principal que constitue la RN31.</p>	<p>Des orientations d'aménagement et de programmation sont envisagées au niveau de la zone A Urbaniser Economique. Elles déterminent des conditions d'accessibilités et d'intégration paysagère du secteur.</p>	<p>Une zone A Urbaniser économique est instituée sur les emprises nécessaires au développement économique. Sur ce secteur, il n'est pas envisagé d'emprise au sol maximum afin de permettre une densification de ces zones. Les zones Economiques existantes sont classées en zone UE notamment le long de la rue du Tronquay.</p>
<p>Un pôle de proximité où il existe un besoin en surface alimentaire, station essence, distributeur de billet (localisés à 15 km)</p>	<p>Autoriser l'implantation d'un projet de Supermarché avec station service ; Drive ; distributeur de billet pour répondre au besoin de la population de La Feuillie, des communes environnantes et des usagers de la RN31. Cet équipement devra être accompagné d'un aménagement des abords de l'entrée de ville.</p>	<p>Pour la zone Economique commerciale, des principes d'aménagement ont été formulés. Ils visent à gérer l'accessibilité au site, à connecter l'opération à la future zone artisanale et à veiller aux conditions d'intégration paysagère de la zone.</p>	<p>Un secteur de zone AUEa est institué pour accueillir les activités commerciales</p>

Diagnostic	P.A.D.D ○Développer l'activité économique	OAP Orientations d'Aménagement et de programmation	REGLEMENT
➤ Une vingtaine d'exploitations présentes sur le territoire	Assurer la pérennité des corps de ferme	Un traitement paysager avec l'interface agricole est prévue dans chacune des zones.	O Les corps de ferme en activité sont classés en zone A ou Ap ou An les constructions à usage agricole ne sont pas interdites dans ces zones Une réglementation adaptée est instituée pour favoriser les activités agricoles dans les zones qui leur sont dédiées.
	Maintenir l'activité agricole		Les zones Agricoles sont classées en zone A ou Ap : les constructions à usage agricole ne sont pas interdites dans ces zones
	Renforcer le desserte en télécommunication numérique des polarités (économiques et de services) puis du reste de la commune. Le département prévoit : <i>2016 2017 : desserte du collège; de la maison de retraite; de la future zone artisanale et commerciale</i> <i>2025 : l'ensemble de la commune sera desservi</i>		Le développement urbain est prévu de manière concentrée autour du centre bourg (limitation du mitage de l'espace où le raccordement en réseau peut s'avérer difficile)

Diagnostic	P.A.D.D ○Promouvoir une utilisation durable des ressources énergétiques	OAP Orientations d'Aménagement et de programmation	REGLEMENT
<p><i>Un audit énergétique pour les équipements communaux a été réalisé</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Pour les écoles les travaux ont été réalisés</i> ➤ <i>Equipements sportifs : une analyse est en cours pour permettre une réduction des consommations</i> <p><i>Une ressource bois (forêt privée, forêt domaniale) se situant à proximité</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Un gisement bois à étudier</i> ✓ <i>Des économies d'énergie possibles au niveau communal</i> ✓ <i>Rendre possible les projets de méthanisation dans les exploitations agricoles</i> ✓ <i>Des aménagements de quartiers durables à promouvoir</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>logements économes en énergie</i> ➤ <i>Favoriser les déplacements piétons</i> ➤ <i>Promouvoir l'hydraulique douce</i> 	<p>Les sens de faitage à respecter apparaissent sur les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Sur la zone AUR; les formes urbaines compactes plus favorables aux économies d'énergie sont encouragées</p>	<p>Implantation en limite de voie ou en limite séparative est autorisée en zone U et AU</p> <p>Dans les zones à destination principale d'habitat, l'article 13 évoque « Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments. Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids. »</p>

2 . Justification des zones à Urbaniser, des orientations d'aménagement et de programmation, et effet sur l'environnement

Voir Evaluation environnementale (volume 3)

- chapitre 5 : choix retenus pour l'élaboration du projet présentant l'analyse des différentes zones A Urbaniser

3 Modifications apportées aux règles

La commune était jusqu'alors soumise aux dispositions réglementaires du Plan d'Occupation des Sols. Les évolutions législatives ont engendré différentes modifications du code de l'urbanisme notamment par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 12 2000 transformant le POS en PLU.

Par ailleurs, il est à mentionner comme principale modification de règles issues des évolutions législatives la suppression des minimums parcellaires et de Coefficient d'Occupation des Sols pour les PLU.

Les évolutions des règles

A l'intérieur de chaque zone, le règlement formule des prescriptions en cohérence avec l'article L151-8 du Code de l'urbanisme. Ce dernier autorise les rédacteurs à organiser le contenu du règlement selon 3 grandes catégories de règles:

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II Caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

- Article 3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 6 Emprise au sol des constructions
- Article 7 Hauteur maximale des constructions
- Article 8 Aspect extérieur des constructions
- Article 9 Espaces libres et plantations

SECTION III Conditions d'équipement de la zone

- Article 10 Conditions d'accès et de desserte aux voiries
- Article 11 Conditions de desserte par les réseaux
- Article 12 Aires de stationnement
- Article 13 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En application des lois Grenelle et ALUR, les articles suivants sont supprimés :

Article 5 - Caractéristiques des terrains fixant notamment des minimums parcellaires

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

LOI ALUR ... Urbanisme de *projet* :

Le nouveau règlement du PLU structuré autour de trois grands axes et répond à 3 questions :

➤ l'affectation des zones et la destination des constructions :

... où puis-je construire ?

➤ les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères :

... comment prendre en compte mon environnement ?

➤ les équipements et les réseaux :

... comment je m'y raccorde ?

> DU POS AU PLU : l'évolution de la délimitation en zones et définition des zones

POS

PLU : Possibilité de réglementer l'usage des sols selon les zones du PLU

En outre des secteurs de risques, le POS de La Feuillie identifiait :

Zone UC ; zone urbaine centrale de forte densité affectée à l'habitation, aux commerces, aux équipements et services publics, et aux activités d'accompagnement.

> **Le périmètre de la zone n'a pas évolué**

zone UE: zone urbaine de densité moyenne principalement affectée à l'habitation.

Le périmètre de la zone a évolué : Les vastes parcelles occupées par des bassins et espaces naturels ont été classés en zone N et AURa entre l'Eglise et les écoles.

Une parcelle non urbanisée localisée au Vert Four a été classée en Zone AUR

Zone UY : zone d'emplois et d'installations à faibles nuisances

> **Seule la partie bâtie de la zone UY du POS a été classée en zone UE. La partie Nord de la zone, non construite a été classée en zone AUE. Les habitations ont été classées en zone UR**

Zones NAa : urbanisable par anticipation pour réalisation d'une greffe urbaine : **Ces secteurs en étalement urbain et consommateurs d'espaces agricoles n'ont pas été retenus pour le développement urbain. Les parties urbanisées ont été classées en UR; et une seule parcelle a été classée en zone AUR**

Zones NAb avec normes d'isolement acoustiques le long de la RN31 : **la quasi totalité de la zone a été classée en zone A afin de ne pas créer d'urbanisation linéaire et préserver les coupures à l'urbanisation entre le bourg et les hameaux**

Zone NAz : instituée par mise en compatibilité du POS (2015) dédiée aux activités commerciales

> **Le terrain a été classé AUEa au PLU**

Les zones NA et NAz représentaient 17,2 ha

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ont été définies et distinguées:

- Les zones urbaines correspondant aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU identifie

➤ les zones Urbaines Centrales, (UC) : zones urbaines centrales où est souvent regroupé l'habitat ancien de la commune, aux vocations mixtes (habitat/commerces/bureaux/équipements sont autorisés dans la zone)

- Les zones urbaines Résidentielles, (UR) : secteurs dédiés principalement à l'habitat (les morphologies urbaines rencontrées sont liées à l'habitat pavillonnaire, les commerces sont interdits)

- Les zones urbaines Economiques (UE) correspondant aux zones d'activités économiques existantes peu compatibles avec des fonctions résidentielles

- Les zones à Urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble (cette notion permettant de réfléchir à l'équipement de l'ensemble de la zone avant de procéder à son aménagement)

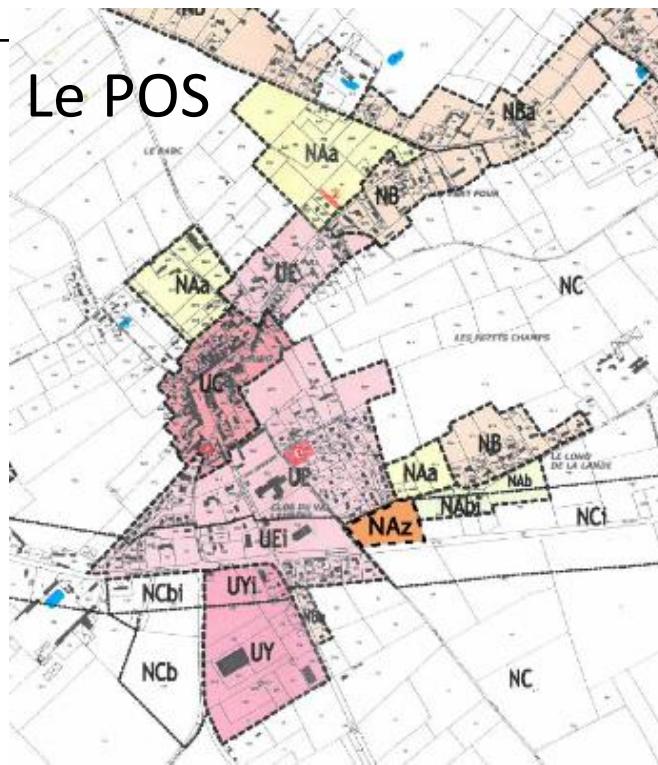
Le règlement du PLU identifie

➤ les zones A Urbaniser Résidentielles (AUR) : zone A Urbaniser à vocation résidentielle essentiellement (et Secteur AURa favorisant la réalisation de logements intermédiaires pour favoriser la mixité générationnelle et sociale)

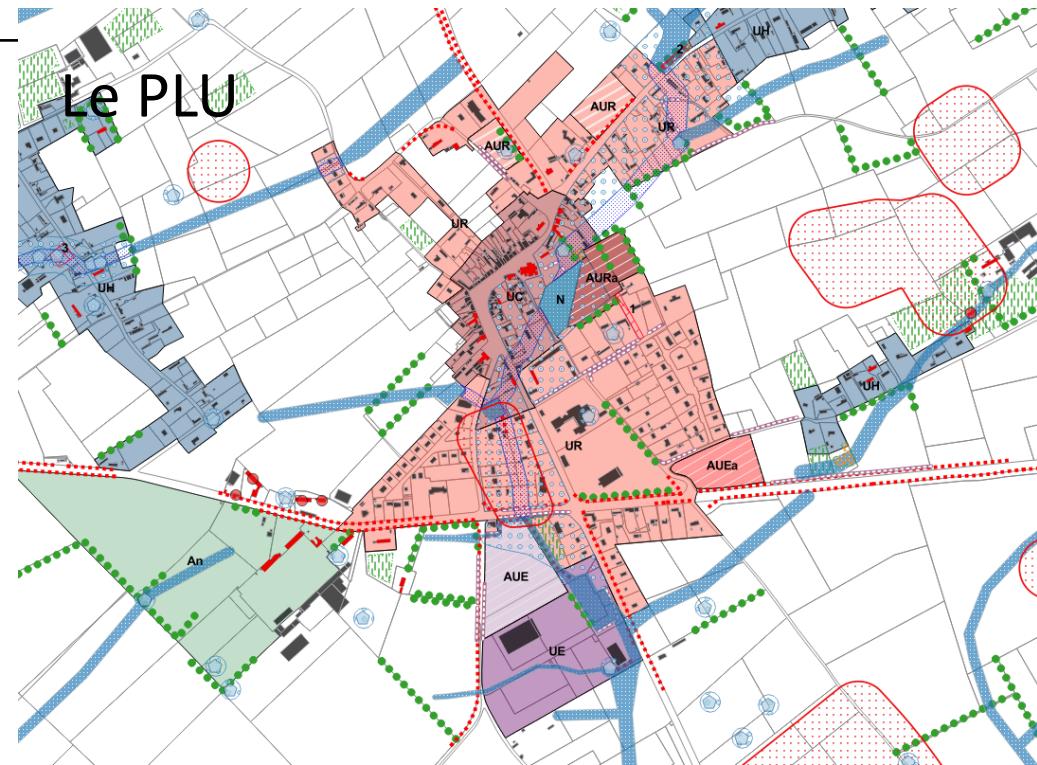
➤ Les zones A Urbaniser Economiques (AUE) correspondant aux zones d'activités économiques futures peu compatibles avec des fonctions résidentielles.

➤ Dans le sous secteurs AUEa les activités artisanales ou industrielles ne sont pas autorisées, dans le reste de la zone AUE, le règlement n'autorise que des activités en lien avec l'activité artisanale, de bureaux, d'entrepôts ou d'industrie ne générant pas de risques majeurs pour la population.

Les zones AU représentent 6,38 ha (soit une diminution de plus de 10 ha des zones A Urbaniser).



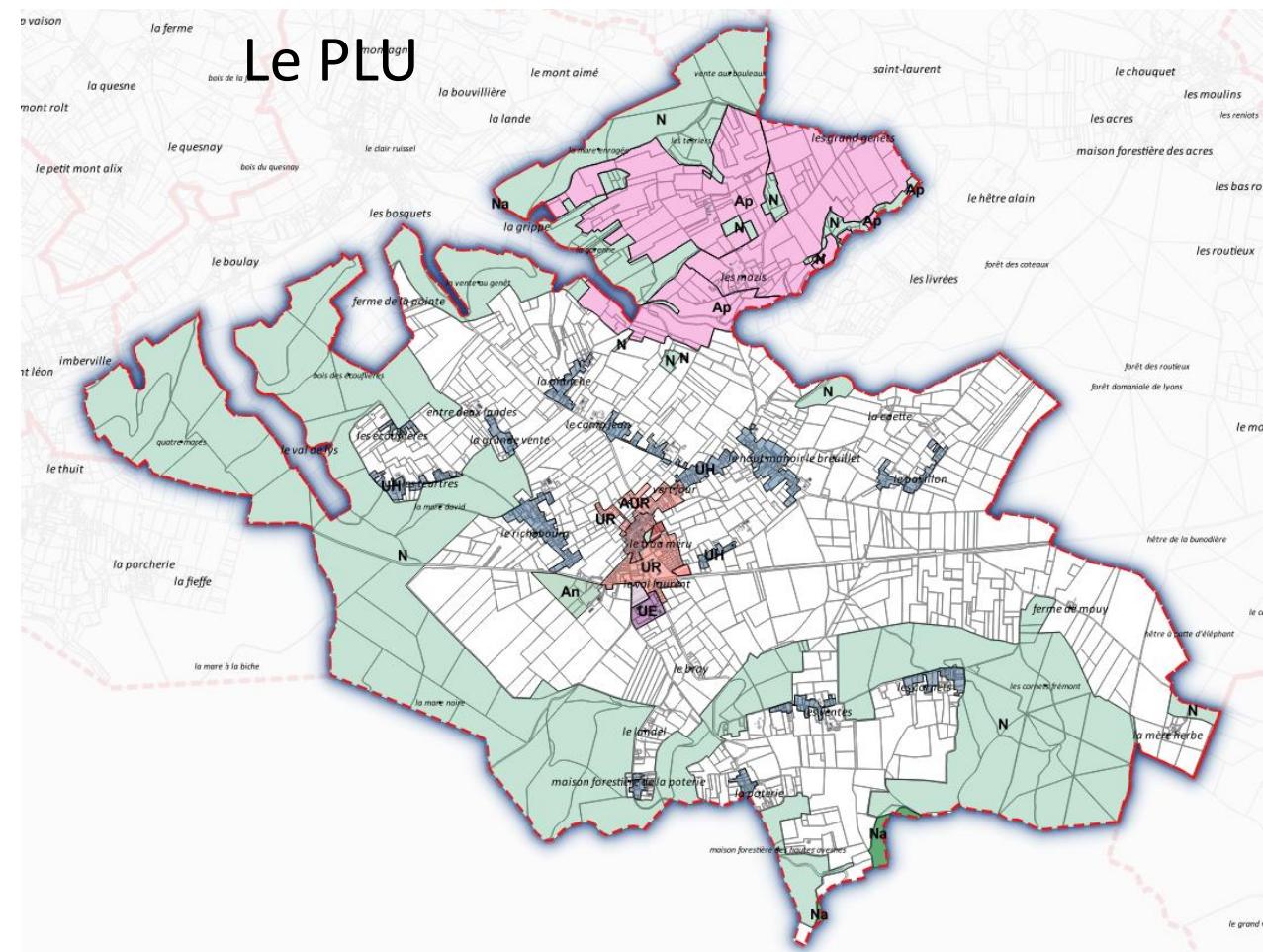
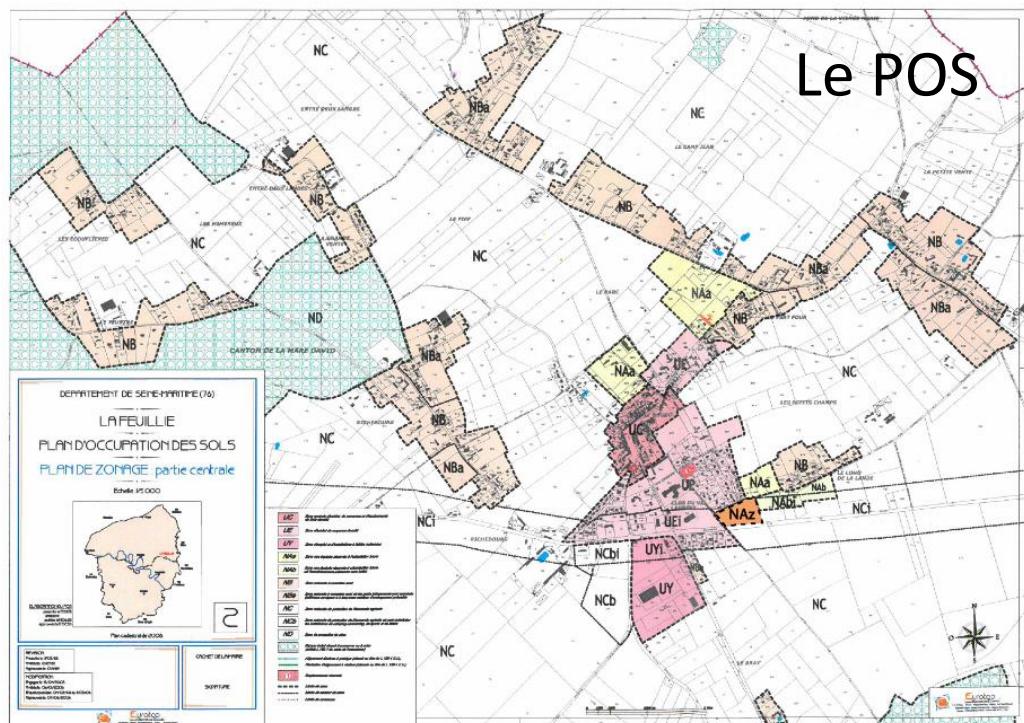
Le POS



Le PLU

> DU POS AU PLU : l'évolution de la délimitation en zones et définition des zones

POS	PLU : Possibilité de réglementer l'usage des sols selon les zones du PLU
<p>La zone NB : zone naturelle de caractère rural comportant des secteurs NBa. Elle est composée de tissus urbanisés existants comportant un mélange d'exploitations agricoles et d'habitat plus ou moins dense.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Les zones urbaines de Hameaux, (UH)</u> (les morphologies urbaines rencontrées sont liées à l'habitat peu dense) ➤ Les périmètres des zones NB ont été réduits par rapport aux périmètres des zones UH de 120 hectares. <i>Les zones NB représentaient 182 ha > les zones UH représentent 60 ha environ</i> ➤ Elles sont délimitées au plus prêt du bâti existants ou en cours de constructions. Elles correspondent à des zones bâties constituées, (habitat non diffus).
<p>Zone NC : zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Les zones Agricoles</u> concernant les sièges d'exploitations agricoles et les terres exploitées) et quelques constructions diffuses. Dans ces zones, le PLU interdit les nouvelles constructions en dehors : <ul style="list-style-type: none"> - de la réalisation d'annexes (limitées à 40m²), et localisées dans un périmètre de 35m par rapport à la construction principale d'habitation - d'agrandissements de constructions existantes (limités à 50% et 70m²), - les changements de destination. (identifiés au plan de délimitation en zones) ➤ les sous secteurs An (corps de fermes concerné par une protection site inscrit); (classé NC au POS) ➤ Le sous secteur Ap (secteurs agricoles aux fortes caractéristiques environnementales et paysagères (classé NC au POS) dans les secteurs Ap et An, des règles spécifiques concernent l'aspect extérieur des constructions et les espaces libres
<p>Zone ND : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique et écologique, ou de l'existence de risques technologiques ou naturels .</p> <p>Les zones ND correspondaient aux espaces boisés classés : ces secteurs sont maintenus en zone N dans le PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Les zones Naturelles</u> correspondant aux zones naturelles à protéger dans ces zones, le PLU interdit les nouvelles constructions en dehors : <ul style="list-style-type: none"> - de la réalisation d'annexes (limitées à 40m²), et localisées dans un périmètre de 35m par rapport à la construction principale d'habitation - d'agrandissements de constructions existantes (limités à 50% et 70m²), - les changements de destination. (identifiés au plan de délimitation en zones)



Art. R. 151-30. – Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d’aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1o Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d’activités qu’il définit ;

2o Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Occupations pouvant être réglementées	Zone Urbaine Centrale UC	Zone Urbaine Résidentielle UR	Zone Urbaine de Hameaux UH	Zone Urbaine Economique UE
<ul style="list-style-type: none"> .Logement .hébergement 				Interdit sauf gardiennage
<ul style="list-style-type: none"> .Industrie, .entrepôt, .bureau, .centre de congrès et d'exposition 	Interdire l'industrie			interdire les activités artisanales générant des nuisances pour la population riveraine : réglementation mettant en place des distances en fonction des decibels
<ul style="list-style-type: none"> .artisanat et commerce de détail, .restauration, .commerce de gros, .activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, .hébergement hôtelier et touristique, .cinéma 	<p>interdire les activités artisanales générant des nuisances pour la population riveraine : réglementation mettant en place des distances entre les activités nuisantes et les habitations existantes.</p> <p>Dans l'ensemble de ces zones l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est autorisé (pour permettre les vendeurs de produits locaux potentiels)</p>			
<ul style="list-style-type: none"> .exploitation agricole .exploitation forestière 	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
<ul style="list-style-type: none"> •locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, •locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, •établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, •salles d'art et de spectacles, •équipements sportifs, •autres équipements recevant du public 				

Art. R. 151-30. – Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1o Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2o Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Occupations pouvant être réglementées	Zone Naturelle	Zone Na Natura 2000, znieff type 2	Zone Agricole	Secteur An Agricole site inscrit	Secteur Ap Agricole Paysager
.Logement .hébergement	Interdit sauf annexes, extensions et changements de destination Identifiés au Plan de zonage	Interdit	Interdit sauf si exploitants Et annexes, extensions des habitations existantes	Interdit sauf si exploitants Et annexes, extensions et changements de destination Identifiés au Plan de zonage	Interdit sauf si exploitants Et annexes, extensions et changements de destination Identifiés au Plan de zonage
.Industrie, .entrepôt, .bureau, .centre de congrès et d'exposition	Interdit sf changement de destination identifié au plan de zonage		Interdit	Interdit sf changement de destination identifié au plan de zonage	Interdit
.artisanat et commerce de détail, .restauration, .commerce de gros, .activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, .hébergement hôtelier et touristique, .cinéma	Interdit sf changement de destination identifié au plan de zonage Interdire l'artisanat nuisant pour les riverains	Interdit	Interdit	Interdit sf changement de destination identifié au plan de zonage Interdire l'artisanat nuisant pour les riverains	Interdit
.exploitation agricole .exploitation forestière	Interdit exploitation agricole	Interdit			Interdit
•équipements collectifs					

Art. R. 151-30. – Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1o Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2o Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Occupations pouvant être réglementées	Zone A Urbaniser Résidentielle AUR OPERATION D'ENSEMBLE	Zone A Urbaniser Economique AUE OPERATION D'ENSEMBLE en deux phases	Secteur A Urbaniser Economique AUE commercial OPERATION D'ENSEMBLE
.Logement .hébergement	Minimum de 30% de logements intermédiaires pour le secteur de zone AURa pour favoriser la mixité générationnelle et sociale	Interdit sauf gardiennage	Interdit sauf gardiennage
.Industrie, .entrepôt, .bureau, .centre de congrès et d'exposition	Interdire l'industrie	interdire que les activités générant des dangers pour la population riveraine	Interdire l'industrie
.artisanat et commerce de détail, .restauration, .commerce de gros, .activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, .hébergement hôtelier et touristique, .cinéma	interdire les activités artisanales générant des nuisances pour la population riveraine réglementation mettant en place des distances vis-à-vis des constructions existantes		
.exploitation agricole .exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit
•locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, .locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, .établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, .salles d'art et de spectacles, .équipements sportifs, .autres équipements recevant du public			

➤ LE REGLEMENT

- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères :
- comment prendre en compte mon environnement ?

Art L 151.17 : Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

ART L 151-18 : Le règlement peut déterminer des règles concernant :

- l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées,

leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale

par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords,

afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion

des constructions dans le milieu environnant

Le règlement fixe, *les règles concernant l'implantation des constructions.*

Plusieurs articles sont formulés concernant l'implantation des constructions par rapport :

- **aux voies et emprises publiques**
- ***aux limites séparatives***
- **aux autres constructions sur une même unité foncière**

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES. Des règles :

- plus économes en espace; : les règles formulées assurent la densité urbaine (les constructions pourront s'implanter à une grande proximité des voies vis-à-vis des règles du POS)
- prenant en compte l'existence de boisement sur les pourtours de la zone, et l'ensoleillement

U	EXISTANT	POS ARTICLE 6	PLU ARTICLE 3
UC	En limite Ou en Recul	En limite Ou dans une marge de 1m Si mur de clôture en limite : R>3m autorisé	En limite Ou dans une marge de 1m Si mur de clôture en limite : R>3m autorisé Un sens de faitage respectant le cadre environnant
UR	En limite Ou Recul >3m	RN : recul de 35m minimum Autres voies : recul de 3m minimum Dérogation si ordre continu	RN : recul de 35m minimum Autres voies : recul de 3m minimum ou en limite
UH Hameaux	11 à 15 m	Minimum 10m de l'alignement des voies	R >10m/ RD sinon R> 5m R>30m EBC (sauf si extension)
UE Eco		RN : recul de 35m minimum Autres voies : recul de 10m minimum (sauf pour guérites)	RN : recul de 35m minimum Autres voies : recul de 10m minimum (sauf pour guérites)
A Agricole		RN : recul de 35m minimum Autres voies: recul de 15m minimum	Recul de 10m minimum (sauf en cas d'extension ou d'annexes pour permettre l'évolution des constructions existantes) R>30m EBC (sauf si extension) pour protéger les boisements
N Naturelle		RN : recul de 35m minimum Autres voies: recul de 15m minimum	Recul de 10m minimum /RD Autres voies : Recul de 5m minimum (sauf en cas d'extension ou d'annexes pour permettre l'évolution des constructions existantes) R>30m EBC (sauf si extension) pour protéger les boisements

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

	POS	PLU
AUR	RN : recul de 35m minimum Autres voies : recul de 3m minimum Sauf si ordre continu préexistant de part et d'autres	(Pas de zone AUR en limite de la nationale) En limite ou Recul > 1m
AUE Artisanat	RN : recul de 20m / axe RN31 Autres voies : recul de 10m minimum (sauf pour guérites)	RN : recul de 25m minimum/limite emprise publique Autres voies : recul de 10m minimum (sauf pour guérites)
AUE Commerce	<u>RN</u> : recul de 35m minimum de l'emprise de la voie (sauf stationnement : R>5m) <u>Autres voies</u> : R>1/2H	<u>RN</u> : recul de 35m minimum de l'emprise de la voie (sauf stationnement : R>5m) <u>Autres voies</u> : R>1/2H

Des règles :

- plus économes en espace; : les règles formulées assurent la densité urbaine (les constructions pourront s'implanter à une grande proximité des voies vis-à-vis des règles du POS)
- prenant en compte l'existence de boisement sur les pourtours de la zone, et l'ensoleillement

Des règles :

- plus économes en espace;
- Prenant en compte les fonds d'ilots (règle en fonction de la hauteur des constructions afin d'éviter les problèmes de voisinage)
- Prenant en compte la proximité de zones d'habitat en zone UE
- Ouvrant les possibilités d'implantation pour les agrandissements ; annexes : possibilité d'implantation avec un recul au moins égal à celui de la construction existante
- Minimum 30m d'un espace boisée classé pour protéger les lisières forestières

	EXISTANT	POS	PLU
UC	En limite ou R > 3m	- En limite - Ou recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 3m) -Si terrain < 15m de largeur, implantation sur 1 limite minimum. Autre limite : R>1/2h et mini 3m	- En limite - Ou recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 3m) -Si terrain < 15m de largeur, implantation sur 1 limite minimum. Autre limite : R>1/2h et mini 3m
UR	ou de 2 à 6m	-En limite - Ou recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 3m)	-En limite - Ou recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 3m)
UH	Rarement en limite De 6 à 10m	- En limite ou recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 3m)	- En limite (si construction inférieure à 3m à l'égout) ou recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 3m)
UE Economique		R>5m	R>5m
A	Rarement en limite De 3 à 15m	- Recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 3m)	- Recul au moins égal à 10 m pour les bâtiments agricoles (sauf en cas d'extensions) en raison de leur emprise importante et du voisinage potentiels de riverains. - Recul au moins égal à la moitié de la hauteur pour les annexes et agrandissements pour permettre leur évolution
N		- Recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 3m)	- Recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 3m) pour les constructions supérieures à 3m à l'égout - Recul au moins égal à la moitié de hauteur pour les constructions pour les constructions inférieures à 3m
AUR		-En limite - Ou recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 3m)	-En limite - Ou recul au moins égal à la moitié de la hauteur (minimum 1,90m)
AUE Artisanale		R>5m	R>5m
AUEa commerciale		- Recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faitage de la construction	- Recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faitage de la construction

Articles 3-4 du PLU : Les élus ont souhaité introduire des prescriptions concernant les énergies renouvelables et plus précisément les éoliennes afin d'éviter les problématiques de voisinage (ce type d'installation pouvant générer des nuisances sonores et visuelles).

- Recul des éoliennes individuelles par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives : Recul > 1 fois ½ la hauteur de l'éolienne

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière est également réglementée

article 8 du POS des zones U ; NA et INA :

> Dans le cas de constructions non contiguës, les baies des pièces d'habitation ou d'activités doivent être séparées d'une distance au moins égale 4 mètres.

> La prescription précédente ne s'applique pas aux annexes, aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux reconstructions sur place après sinistre.

article 5 du PLU des zones U et AU

Pour les zones UR / UH : Les constructions devront être soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis

La zone UC très dense n'est pas adaptée à cette réglementation

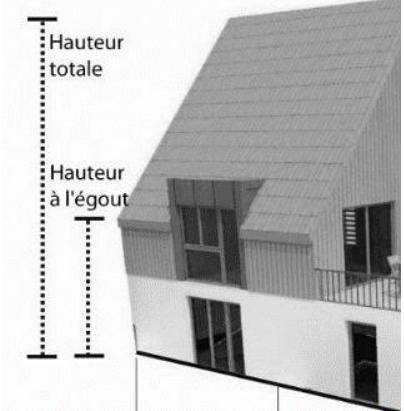
La règle instituée dans le PLU est plus économe en espace

Article : Hauteur maximale des constructions

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties avec le cadre environnant.

Principe : S'inspirer des hauteur traditionnelles dans le tissu urbain

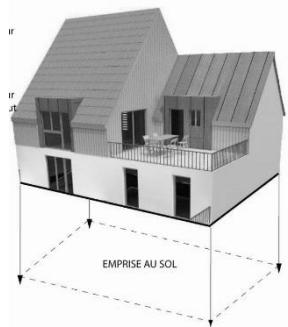
Pour la zone AUEconomique la hauteur maxi a été réduite pour éviter les atteintes au paysage.



	EXISTANT	POS	PLU
UC		R + 2 + C Maxi 9m à l'égout de toiture	R + 2 + C Maxi 9m à l'égout de toiture
UR		R + 1 + C Maxi 6m à l'égout de toiture	R + 1 + C Maxi 6m à l'égout de toiture
UH		R + 1 + C Maxi 6m à l'égout de toiture	R + 1 + C Maxi 6m à l'égout de toiture
UE		H < R alignement opposé Et maxi 10m à l'égout (18m hors tout)	H < R alignement opposé Et maxi 10m à l'égout (18m hors tout)
A		R + 1 + C Maxi 6m à l'égout de toiture Agri : maxi 15m	R + 1 + C Maxi 6m à l'égout de toiture Agri : maxi 15m Les services municipaux vérifieront les derniers permis concernés
N		R + 1 + C Maxi 6m à l'égout de toiture	R + 1 + C Maxi 6m à l'égout de toiture
AUR		R + 1 + C Maxi 6m à l'égout de toiture	R + 1 + C Maxi 6m à l'égout de toiture AURa : 10m hauteur totale autorisée pour favoriser l'habitat intermédiaire
AUE artisanale		H < R alignement opposé Et maxi 10m à l'égout (18m hors tout)	H < R alignement opposé Et maxi 10m à l'égout (15 m hors tout)
AUEa		8m maxi sauf superstructure (10m)	8m maxi sauf superstructure (10m)

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc.) sur une même unité foncière par rapport à la surface de cette unité foncière.



Cette disposition permet de limiter la partie de terrain utilisée par les constructions dans le souci de maintenir le cadre de vie de chaque secteur de la commune. Elles sont croissante en fonction de la densité observée. Les règles ont été ajustées en fonction des morphologies urbaines rencontrées (zones U; A et N) ou souhaitées (pour les zones AU). En zone N/ An; il convient de protéger les paysages et l'environnement; l'emprise est donc faible. Pour la zone AUE, le SCOT préconise de ne pas indiquer de limitation d'emprise pour permettre la densification des zones économiques.

	EXISTANT		POS	PLU
UC	90% maxi		Sans	Sans règle
UR	30% maxi		Sans	40% maxi
UH	18%		Sans	20% maxi sauf en cas d'extension/annexe : emprise 30%
UE	21% environ		Sans	Sans : il convient d'être économe en espace
A			Sans	Sans
N	5%		Sans	10% maxi
AUR			Sans	40% maxi
AUE artisanale			50%	Sans : il convient d'être économe en espace sur les zones économiques
AUEa commerciale			50%	

Article Aspect extérieur des constructions

POS : ARTICLE 11

PLU : Article Aspect extérieur des constructions : ARTICLE 8

Généralités

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le caractère de l'environnement et être compatibles avec les constructions avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- Sur les terrains plats, la cote du rez de chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du sol naturel; sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol. (cet article est désormais règlementé au niveau de l'article 10)

Généralités : des règles dans le même esprit que le POS

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de recommandations visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 8.1.

Aspect Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre notamment de parpaing ou de brique creuse non revêtu d'enduit, sauf s'ils sont appareillés en vue d'obtenir une composition architecturale, l'emploi de la tôle ondulée et de tous matériaux brillants,

Cette analyse concerne les constructions principales (façades, menuiseries, toitures) mais également les bâtiments agricoles.
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans, nervurés et les bacs aciers.
- Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités en annexe du règlement.
Pour la protection du paysage : au nord de la commune : (secteur Ap) et pour site inscrit (secteur An)
- Dans le secteur de zone Ap, les constructions ne pourront s'implanter à proximité des lignes de crête. Pour les bâtiments de grande taille ; il conviendra de recourir à la plus grande simplicité volumétrique possible
- Dans les secteurs An ; l'emploi de bardages métalliques ou acier est interdit. L'utilisation du bois sera privilégiée.
- Dans les secteurs Ap; l'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans, nervurés et les bacs aciers.
- Dans le secteur de zone An, les tonalités de façade seront choisies en harmonie avec les constructions préexistantes sur le site.

Toitures

les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et s'inscrivant dans une combinaison de plusieurs volumes ainsi que pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue. De même, les petits agrandissements couverts en appentis, pourront être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante

Toitures / Couvertures : les règles sont précisées pour permettre l'intégration architecturale dans toutes les zones
Des règles spécifiques sont instituées pour les zones économiques.
- Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon sauf si la construction est implantée en limite séparative) et une pente minimale de 40° (pente liée aux typologies locales préconisée par le CAUE76)
- Gestion des pentes de toit Pour les extensions des constructions principales et les annexes non jointives, Les dispositions de ces articles peuvent ne pas s'appliquer pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité, (projet porté par un architecte par exemple, la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Couvertures :
- Les extensions des constructions principales et les annexes doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise (en raison de la proximité du monument historique)
- Afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture, les panneaux solaires et les fenêtres de toit disposés en toiture devront être intégrés à la pente de toiture; les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits pour ne pas porter atteinte à la qualité des lieux
- Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité
- Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels (ex : panneaux solaires,...), des dispositions constructives seront adoptées.

Clôtures

Sur rue, les murs de clôture seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels de qualité ne présentant pas de façades lisses ou monotones et ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures comportant un grillage ne dépasseront pas 1, 20 m de hauteur et seront doublées d'un dispositif végétal constitué de préférence d'espèces d'essence locale.
Le long des autres limites, la hauteur des clôtures grillagées et des murs de clôture est fixée à un maximum de 2 mètres.

Clôtures : les règles sont déterminées en fonction du type de limite.
En limite de voie, les clôtures sont de plus faible hauteur que sur les limites séparatives afin de ne pas fermer les vues depuis l'espace public.

Evolution des règles pour Espaces libres et plantations

POS : Article 13 du POS	Article 9 du PLU
	<p>Pour permettre la réalisation de biodiversité, la limitation des surfaces imperméabilisées et la création d'un cadre de vie sur les parcelles : Les espaces perméables des opérations de construction doivent représenter au moins X% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de X% d'espaces perméables sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés, les toitures végétalisées(voir tableau ci dessous) <u>pour l'intégration paysagère des zones économiques</u> : Au minimum la moitié de ces espaces perméables devront être plantés à raison d'au minimum un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière non bâtie Les bandes de recul du stationnement le long de l'emprise de la RN31 doivent être plantée en réseau discontinu de haies taillées basses et accompagné d'arbres de moyennes à hautes tiges implantés en alignement du réseau discontinu de haies. Les autres bandes de recul doivent être traitée en espaces verts plantés d'alignement d'arbres à haute tige et/ou de haies implantées soit en limites séparatives, soit le long des aires de stockage, retournement, stationnement et Pour la zone artisanale : afin d'aménager l'entrée de ville : le long de la RN31, une bande de 25m devra recevoir un traitement paysager de qualité (espace planté, non imperméabilisé)</p>
Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire,	Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts. Dans le secteur de zone Ap et An, des mails d'arbres le long du chemin d'accès contribueront à dissimuler les hangars isolés ou distants de la voie d'accès. Dans la mesure du possible, les zones de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront placées à l'arrière des constructions afin de ne pas dévaloriser les vues principales. On choisira de les disposer de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'entrée de l'exploitation, les routes et chemins environnants et le cas échéant depuis les vallées ou points de vue lointains remarquables.
Obligation de planter: - Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes. - Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace vert. - Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identique à ceux des brise-vents, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).	Les alignements boisés repérés au plan au titre de L151-23 du code de l'urbanisme pourront être supprimés mais ils devront être recréés sur place ou en retrait mais en parallèle de l'alignement préexistant. <input type="checkbox"/> En cas de constructions de bâtiments agricoles en dehors de l'emprise de l'exploitation préexistante, un alignement boisé devra être planté de manière à assurer l'intégration du bâtiment dans le paysage <input type="checkbox"/> Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement. La liste des essences locales à préconiser : liste fournie par le CAUE76 est annexée au règlement <input type="checkbox"/> Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400m ² de superficie d'unité foncière non bâtie.

	EXISTANT surface perméable	POS	PLU
UC	5% mini	Sans	Sans
UR	86%	Sans	40%
UH	92%	Sans	65%
UE	79%	Sans	30%
A		Sans	Sans
N		Sans	70%
AUR		Sans	50%
AUE artisanal		Sans	20%
AUEa commercial		30%	30%

LOI ALUR ... Urbanisme de *projet* :

➤ l'affectation des zones et la destination des constructions :

... où puis-je construire ?

➤ les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères :

... comment prendre en compte mon environnement ?

➤ les équipements et les réseaux :

... comment je m'y raccorde ?

➤ les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

L151-39 : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

L151-40 : Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit

Evolution des règles - Accès et voirie : les conditions d'équipements des zones

règle visant à assurer l'accès aux parcelles et la sécurité

Article 3 : POS	PLU : article 10
<p>Accès / voirie / Visibilité</p> <p>- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.</p> <p>Naz :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de nouveaux accès sur RN31 pour des conditions de sécurité routière. - Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques. - Les modifications à apporter aux carrefours avec la RN31 devront être compatibles avec les flux de circulation générés par les activités autorisées, tout en préservant les conditions de sécurité de la RN31. - Les aménagements de sécurité nécessaires devront autoriser une bonne connexion des secteurs avec le centre bourg et les zones urbanisées de la commune, notamment par les modes doux. 	<p>Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que : la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.</p> <p><u>Pour assurer la sécurité routière et promouvoir les modes doux en zone AUE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de nouveaux accès sur RN31 pour des conditions de sécurité routière. - Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques. - Les modifications à apporter aux carrefours avec la RN31 devront être compatibles avec les flux de circulation générés par les activités autorisées, tout en préservant les conditions de sécurité de la RN31. - Les aménagements de sécurité nécessaires devront autoriser une bonne connexion des secteurs avec le centre bourg et les zones urbanisées de la commune, notamment par les modes doux.
<p>Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.</p> <p>Les accès directs sur la RD 921 ne seront pas tolérés.</p> <p>Visibilité</p> <p>Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.</p>	<p>Voirie</p> <p>Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.</p> <p>Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 7 logements individuels : objectif de la règle : favoriser le maillage de voie plus propice à la vie urbaine, limiter les problématiques d'accès pour les engins dédiés à la collecte des déchets</p>

Evolution des règles – Desserte par les réseaux: les conditions d'équipements des zones

POS : article 4	PLU : Article 12
<p>Eau potable</p> <p>Toute construction, installation ou tout lotissement nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.</p>	<p>Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable (sauf en cas de forage autorisé par déclaration)</p>
<p>Assainissement eaux usées</p> <p>UC/ NA/ UY Toute constructions ou installations nécessitant dot être raccordé au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.</p> <p>UE/NAb A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental art. 48, 49 et 50). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.</p>	<p>Assainissement eaux usées : une réglementation rédigée en concertation avec les services en charge des réseaux</p> <p>Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.</p> <p>En cas d'assainissement individuel, une surface suffisante devra être réservée aux dispositifs d'assainissements.</p> <p>Les systèmes d'assainissement devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service</p>

Evolution des règles – Desserte par les réseaux: les conditions d'équipements des zones

POS : article 4	PLU : Article 12
<p>Assainissement eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. <p>Naz : règles spécifiques formulées lors de la mise en compatibilité du POS Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou sur les surfaces voisines. L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Andelle et du Crevon. Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Si la superficie de l'opération est inférieure à 1ha, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/ s/ha Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable avec un débit de fuite limité à 2 litres/ s/ha aménagé. D'autre part selon la législation en vigueur, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau devra être rédigé pour les ouvrages de régulation. S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé</p>	<p>Dans le cadre du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales réalisé dans le cadre du PLU, une étape a constitué à transcrire les objectifs de gestion des eaux pluviales à appliquer aux projets d'urbanisme, c'est-à-dire, l'absence de rejet pluvial vers le milieu superficiel ou l'autorisation d'un débit régulé. La décision de limiter à une valeur maximale le débit pluvial en sortie de chaque terrain et de laisser le soin de la gestion des eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle au propriétaire s'appuie à la fois sur des données techniques (capacité des réseaux, protection du milieu récepteur) et sur des choix politiques (protection des riverains, coûts des travaux de redimensionnement, planification de l'occupation des sols). NB : Les préconisations du zonage portent sur des objectifs à atteindre. En effet, il est laissé le libre choix des moyens mis en place par l'aménageur pour atteindre ces objectifs. Les préconisations ne traitent par exemple pas des types d'ouvrages (bassin, mare, noue, tranchées, etc...) ni de la position de l'ouvrage dans la parcelle (distance par rapport à l'habitation, limite de parcelle, etc...).</p> <p>Suite à l'analyse il a été proposé au Maître d'Ouvrage de distinguer 2 catégories en matière de raccordement de nouvelles surfaces actives sur le territoire communal. Pour chacune des zones, une distinction complémentaire est faite selon la surface concernée du projet (inférieur ou supérieur à 3000 m2) voir Egalement les fiches pages suivantes</p> <p>Il est à noter que ce zonage d'assainissement pluvial comprend également une zone (ZAP2) et une zone ZAP3</p>
<p>Autres réseaux</p> <p>Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de constructions nécessitent la réalisation de voies nouvelles</p>	<p>Autres réseaux</p> <p>Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.</p> <p>Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.</p>

Schéma 20 : Illustration du Zonage d'Assainissement Pluvial

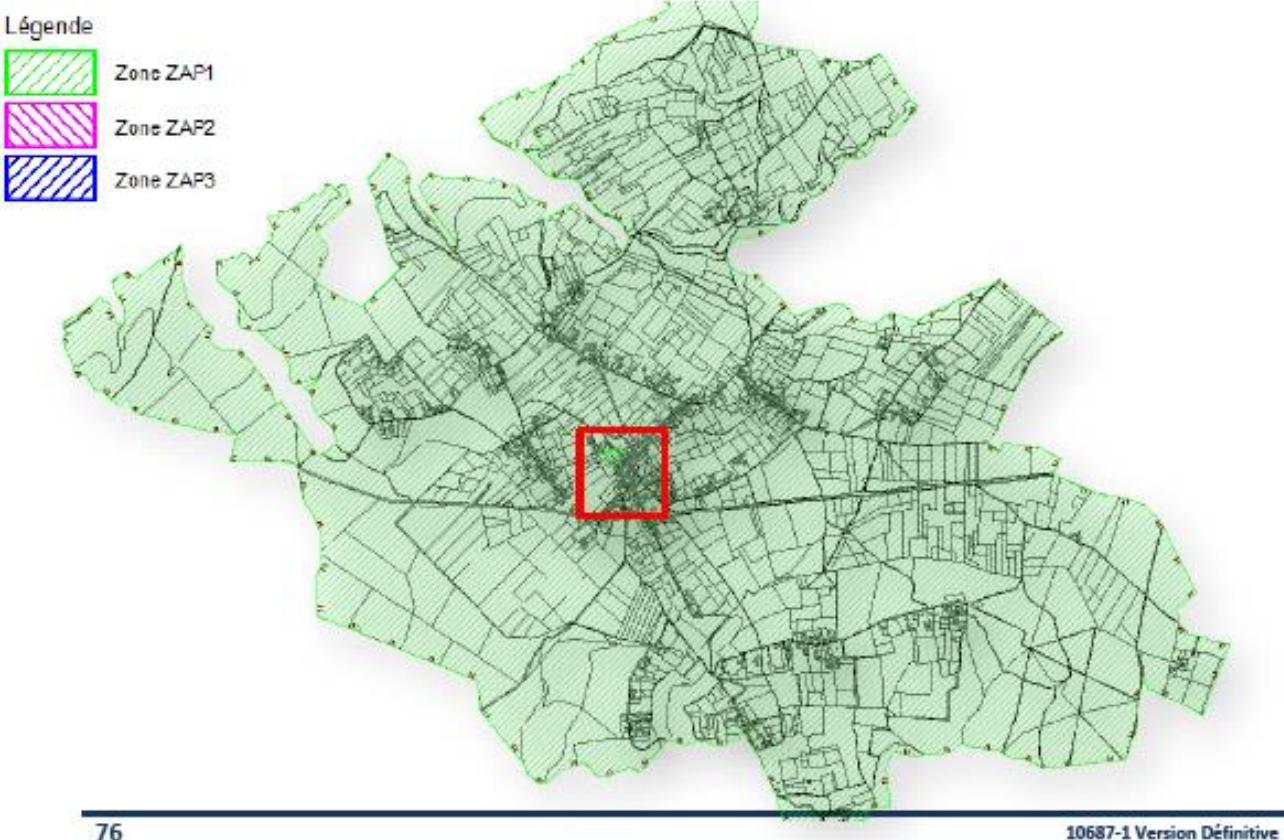
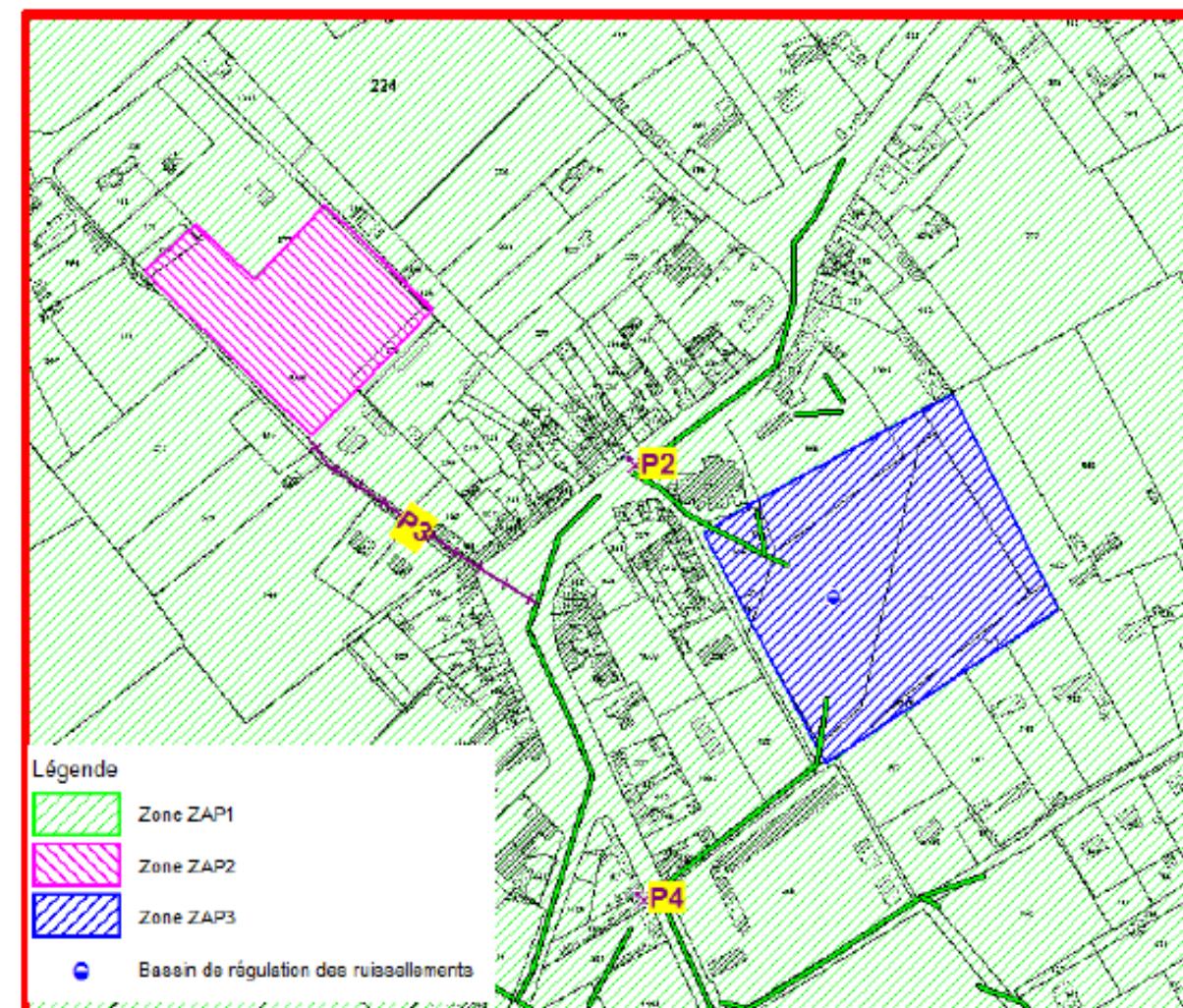


Schéma 21 : Illustration du Zonage d'Assainissement Pluvial (zoom sur le centre bourg)



La zone ZAP1 correspond à la quasi-totalité du territoire communal, à savoir un secteur potentiellement sensible aux ruissellements nécessitant une gestion moyennement contraignante des eaux pluviales.

La zone ZAP2 concerne une parcelle urbanisable en aval de laquelle des travaux ont été préconisés pour constituer un exutoire (cf. aménagement P3 du tableau 17, chapitre §8).

Cette zone comprend donc une réglementation spécifique en fonction de la réalisation ou non de cette connexion au réseau pluvial public.

La zone ZAP3 est située à proximité d'un bassin de régulation appartenant au SYndicat Mixte des bassins versants de l'Andelle et du Creuvon (SYMAC). Cet ouvrage dispose d'une capacité résiduelle de 1066 m³ (volume nécessaire 3000 m³, réalisé 4066 m³).

Ainsi, en cas d'urbanisation des parcelles mitoyennes à l'ouvrage et sous réserve de l'accord du SYMAC, le rejet des eaux pluviales pourra se faire directement dans le bassin existant, sans rétention sur la parcelle du projet. Une note hydraulique devra cependant être transmise au SYMAC, gestionnaire de l'ouvrage, pour vérifier que les volumes de ruissellements générés par le projet (pour une occurrence centennale) sont compatibles avec la capacité résiduelle du bassin existant. Dans le cas où les volumes générés seraient supérieurs, alors la différence sera mobilisée sur la parcelle du projet.

Fiche d'application du Zonage d'Assainissement Pluvial (zone ZAP1)

Préambule :
Le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales présente deux zonages complémentaires permettant répondre à la législation en vigueur (cf. chapitre §6 et 7 du rapport) :
- Zonage de l'aléa inondation par ruissellement ;
- Zonage d'assainissement pluvial.
Le zonage d'aléa inondation définit des règles de constructibilité par rapport au risque inondation et le zonage d'assainissement pluvial détermine les conditions de raccordement des surfaces constructibles au système d'assainissement pluvial.
La zone ZAP1 concerne des secteurs moyennement sensibles aux ruissellements : Il s'agit de secteurs où le réseau pluvial assure la gestion de pluies décennales ou de secteurs dépourvus de dysfonctionnement hydraulique.

PRECONISATIONS LIEES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL ZONE ZAP1

Le détail des parcelles concernées et des préconisations est rappelé dans le rapport du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (cf. §7.4.1). NB : Les préconisations de ce zonage portent sur des objectifs à atteindre. Il est laissé le libre choix des moyens mis en place par l'aménageur pour atteindre ces objectifs.

- **Projet d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 3000 m²**
↳ Création d'un volume de régulation des ruissellements, au droit de la parcelle du projet, dimensionné pour une pluie centennale (pluie 100ans) avec un rejet régulé à 2 l/s/ha. Intégration d'un volume se vidangeant par infiltration pour des petites pluies (h=8mm)*
↳ Dans le cas d'un rejet régulé, un ouvrage anti-pollution sera utilisé (exemple : cloison siphonide) afin de traiter l'impluvium des voiries et des parkings.

- **Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 3000 m²**
↳ Création d'un volume de régulation des ruissellements, au la parcelle, dimensionné pour une pluie décennale (pluie 10ans) avec vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet régulé à 1 l/s.
↳ Dans le cas où le projet prévoit une voie d'accès commune imperméabilisée, il sera souhaitable de mettre en place des plantes hélophytes au niveau des ouvrages de collecte ou de stockage.

**la gestion des pluies inférieures ou égales à 8 mm permet d'obtenir un abattement volumique de 80% de la pluviométrie annuelle (résultat d'une simulation réalisée par l'Agence de l'eau).*

APPLICATION : DIMENSIONNEMENT DU SYSTEME DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

- **Si projet > 3 000 m² :**
Etude hydraulique spécifique nécessaire sur la base des préconisations du zonage d'assainissement pluvial.
- **Si projet < 3 000 m² :**
✓ **Volume utile à stocker :**
 - 3 m³ pour 100 m² imperméabilisé
 - + 0.5 m³ pour 100 m² de jardin et/ou espace vert collecté
- ✓ **Vidange du système :**
 - Par infiltration si possible (cf « précautions de réalisation » ci-après)
 - sinon par la mise en place d'un tuyau de diamètre > Ø100 mm avec une réduction de diamètre Ø30 mm (réduit le débit à ~1 l/s) voire Ø50 mm (régule le débit à ~2l/s)

CHOIX DU SYSTEME DE REGULATION DES EAUX PLUVIALES

Ouvrages fonctionnant avec infiltration :

- ✓ Tranchées d'infiltration ;
- ✓ Fossé/noue de stockage ;
- ✓ Bassin tampon.

Exemple schématique d'ouvrage se vidangeant par infiltration

Ouvrages fonctionnant sans infiltration :

- ✓ Bassin ou citerne enterré équipé d'un débit de fuite canalisé ;
- ✓ Bassin ou mare tampon équipé d'une canalisation de vidange.

Exemple schématique :

PRECAUTIONS DE REALISATION

- ✓ L'infiltration est possible à condition que les résultats des tests de perméabilité confirment la faisabilité. Par ailleurs, au droit des falaises, on évitera l'infiltration.
- ✓ La réalisation d'une régulation à 2l/s implique un orifice de petite taille. Il est nécessaire d'être vigilant quant au risque de colmatage de l'orifice.
- ✓ Chaque zone de rétention des Eaux Pluviales devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval
- ✓ L'utilisation de fossé ou noue enherbée est à privilégier pour les ouvrages de collecte, pour leur rôle dans l'infiltration, le ralentissement et le piégeage des MES.
- ✓ Les secteurs situés à proximité du système de gestion des Eaux Pluviales communale (fossé, canalisation Eaux Pluviales, caniveaux,...) seront raccordables sous réserve d'application des prescriptions du Zonage d'Assainissement Pluvial.
- ✓ Dans le cas où un même projet est concerné par plusieurs zones du zonage d'assainissement et que la topographie permet de regrouper les exutoires, alors les préconisations à respecter pour l'ensemble du projet seront celles de la zone située à son exutoire.

Fiche d'application du Zonage d'Assainissement Pluvial (zone ZAP2)

Préambule :
Le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales présente deux zonages complémentaires permettant répondre à la législation en vigueur (cf. chapitre §6 et 7 du rapport) :
- Zonage de l'aléa inondation par ruissellement ;
- Zonage d'assainissement pluvial.
Le zonage d'aléa inondation définit des règles de constructibilité par rapport au risque inondation et le zonage d'assainissement pluvial détermine les conditions de raccordement des surfaces constructibles au système d'assainissement pluvial.
La zone ZAP2 concerne des secteurs où les préconisations du zonage d'assainissement pluvial dépendent des propositions d'aménagements réalisés dans le chapitre §8.1.2

PRECONISATIONS LIEES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le détail des parcelles concernées et des préconisations est rappelé dans le rapport du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (cf. §7.4.2). NB : Les préconisations de ce zonage portent sur des objectifs à atteindre. Il est laissé le libre choix des moyens mis en place par l'aménageur pour atteindre ces objectifs.
Ces zones sont concernées par des aménagements proposés dans le chapitre §8.2 pour résoudre des dysfonctionnements et anticiper le développement de l'urbanisation.
Le zonage proposé est conditionné par la réalisation ou non des aménagements recevant cette zone. Deux scénarii sont donc présentés : avec et sans réalisation des travaux.

- **SCENARIO 1 - SANS réalisation des travaux :**
Gestion centennale des ruissellements du projet avec une attention particulière pour assurer une vidange par infiltration, si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet à un débit régulé à 1 l/s/ha
- **SCENARIO 2 - AVEC réalisation des travaux :**
↳ Application des préconisations de la zone ZAP1, à savoir :
*Création d'un volume de régulation des ruissellements, au droit de la parcelle du projet, dimensionné pour une pluie centennale (pluie 100ans) avec un rejet régulé à 2 l/s/ha. Intégration d'un volume se vidangeant par infiltration pour des petites pluies (h=8mm)**
Pour les projets inférieurs à 3 000 m², Création d'un volume de régulation des ruissellements à la parcelle, dimensionné pour une pluie décennale, avec vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet régulé à 1 l/s.

**la gestion des pluies inférieures ou égales à 8 mm permet d'obtenir un abattement volumique de 80% de la pluviométrie annuelle (résultat d'une simulation réalisée par l'Agence de l'eau).*

APPLICATION : DIMENSIONNEMENT DU SYSTEME DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

- **Si projet > 3 000 m² :**
Etude hydraulique spécifique nécessaire sur la base des préconisations du zonage d'assainissement pluvial.
- **Si projet < 3 000 m² :**
✓ **Volume utile à stocker selon le scénario 1 :**
 - 5 m³ pour 100 m² imperméabilisé
 - + 1 m³ pour 100 m² de jardin et/ou espace vert collecté
- ✓ **Volume utile à stocker selon le scénario 2 :**
 - 3 m³ pour 100 m² imperméabilisé
 - + 0.5 m³ pour 100 m² de jardin et/ou espace vert collecté

Vidange du système : - Par infiltration si possible (cf « précautions de réalisation » ci-après)
- sinon par la mise en place d'un tuyau de diamètre > Ø100 mm avec une réduction de diamètre Ø30 mm (réduit le débit à ~1 l/s) voire Ø50 mm (régule le débit à ~2l/s)

CHOIX DU SYSTEME DE REGULATION DES EAUX PLUVIALES

Ouvrages fonctionnant avec infiltration :

- ✓ Tranchées d'infiltration ;
- ✓ Fossé/noue de stockage ;
- ✓ Bassin tampon.

Exemple schématique d'ouvrage se vidangeant par infiltration

Ouvrages fonctionnant sans infiltration :

- ✓ Bassin ou citerne enterré équipé d'un débit de fuite canalisé ;
- ✓ Bassin ou mare tampon équipé d'une canalisation de vidange.

Exemple schématique :

PRECAUTIONS DE REALISATION

- ✓ L'infiltration est possible à condition que les résultats des tests de perméabilité confirment la faisabilité. Par ailleurs, au droit des falaises, on évitera l'infiltration.
- ✓ La réalisation d'une régulation à 1l/s implique un orifice de petite taille. Il est nécessaire d'être vigilant quant au risque de colmatage de l'orifice.
- ✓ Chaque zone de rétention des Eaux Pluviales devra être équipé d'une surverse afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval
- ✓ L'utilisation de fossé ou noue enherbée est à privilégier pour les ouvrages de collecte, pour leur rôle dans l'infiltration, le ralentissement et le piégeage des MES.
- ✓ Les secteurs situés à proximité du système de gestion des Eaux Pluviales communale (fossé, canalisation Eaux Pluviales, caniveaux,...) seront raccordables sous réserve d'application des prescriptions du Zonage d'Assainissement Pluvial.
- ✓ Dans le cas où un même projet est concerné par plusieurs zones du zonage d'assainissement et que la topographie permet de regrouper les exutoires, alors les préconisations à respecter pour l'ensemble du projet seront celles de la zone située à son exutoire.

Fiche d'application du Zonage d'Assainissement Pluvial (zone ZAP3)

Préambule :

Le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales présente deux zonages complémentaires permettant répondre à la législation en vigueur (cf. chapitre §6 et 7 du rapport) :

- Zonage de l'aléa inondation par ruissellement ;
- Zonage d'assainissement pluvial.

Le zonage d'aléa inondation définit des règles de constructibilité par rapport au risque inondation et le zonage d'assainissement pluvial détermine les conditions de raccordement des surfaces constructibles au système d'assainissement pluvial.

La zone ZAP3 concerne des secteurs où préconisations du zonage d'assainissement pluvial permettent d'exploiter la capacité des ouvrages existant.

PRECONISATIONS LIEES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le détail des parcelles concernées et des préconisations est rappelé dans le rapport du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (cf. §7.4.3). NB : Les préconisations de ce zonage portent sur des objectifs à atteindre. Il est laissé le libre choix des moyens mis en place par l'aménageur pour atteindre ces objectifs.

Dans le cas de la zone ZAP3, un bassin existant (appartenant au SYMAC) derrière l'église dispose d'une capacité résiduelle de 1066 m³. Il s'agit donc d'exploiter cette capacité disponible pour une gestion collective des eaux pluviales. La gestion collective est conseillée pour éviter la multiplication des ouvrages et sortir de la vision « 1 projet urbain = au moins un ouvrage ».

Le zonage proposé est conditionné l'accord du gestionnaire du bassin existant (SYMAC).

Deux scénarii sont donc présentés : avec et sans accord de rejet non régulé vers le bassin.

- **SCENARIO 1 - SANS accord de rejet non régulé :**

↳ Application des préconisations de la zone ZAP1, à savoir :

*Création d'un volume de régulation des ruissellements, au droit de la parcelle du projet, dimensionné pour une pluie centennale (pluie 100ans) avec un rejet régulé à 2 l/s/ha. Intégration d'un volume se vidangeant par infiltration pour des petites pluies (h=8mm)**

Pour les projets inférieurs à 3 000 m², Création d'un volume de régulation des ruissellements à la parcelle, dimensionné pour une pluie décennale, avec vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet régulé à 1 l/s.

- **SCENARIO 2 - AVEC accord de rejet non régulé:**

Absence d'obligation de régulation des ruissellements.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées pourra se faire directement dans l'ouvrage, sans rétention sur la parcelle du projet. Une justification hydraulique devra cependant être transmise au SYMAC, gestionnaire de l'ouvrage, pour vérifier que les volumes de ruissellements générés par le projet (pour une occurrence centennale) sont compatibles avec la capacité résiduelle du bassin existant.

Dans le cas où les volumes générés seraient supérieurs, alors la différence sera mobilisée sur la parcelle du projet

**la gestion des pluies inférieures ou égales à 8 mm permet d'obtenir un abattement volumique de 80% de la pluviométrie annuelle (résultat d'une simulation réalisée par l'Agence de l'eau).*

PRECONISATIONS DU ZONAGE D'ALEA INONDATION

Le détail des parcelles concernées et des préconisations est rappelé dans le rapport du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (cf. §6.5). Cette cartographie est reprise dans le document d'urbanisme de la commune.

L'aléa inondation par ruissellements présente 3 zones :

- Zone ZAI1 : Zones d'expansion des ruissellements sur le secteur rural ;
- Zone ZAI2 : Zones inondées et inondables en secteurs bâtis ;
- Zone ZAI3 : Reste du territoire communal

Leurs préconisations sont synthétisées ci-après.

Préconisations

	Zone « zai1 »	Zone « zai2 »	Zone « zai3 »
Réalisation de sous-sol Sous-sol aménagé en pièce à vivre	interdit	interdit	interdit
Toute nouvelle construction	interdit	interdit	autorisé
Extension des constructions existantes à usage d'habitation	interdit	autorisé	autorisé
- Réalisation de logements, d'activités ou de surface habitable	interdit	autorisé	autorisé
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage à usage d'habitation	interdit	autorisé	autorisé
Reconstruction après sinistre	interdit	autorisé (sauf si le sinistre est dû à une inondation)	
Réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;	autorisé	autorisé	autorisé
Equipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants	autorisé	autorisé	autorisé
Aménagements nécessaires à des mises aux normes (PMR) ou de sécurité	autorisé	autorisé	autorisé
Remblaiement de chemins d'accès	autorisé à condition d'assurer la continuité hydraulique et de ne pas aggraver d'inondations des secteurs bâtis environnant.		

**exemple : bâtiment réhabilité en usage d'habitation, sous sol aménagé en pièce à vivre, ...*

APPLICATION :

DIMENSIONNEMENT DU SYSTEME DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Ne concerne que le SCENARIO 1 : SANS accord de rejet non régulé :

- **Si projet > 3 000 m² :**
Etude hydraulique spécifique nécessaire sur la base des préconisations du zonage d'assainissement pluvial.
- **Si projet < 3 000 m² :**
 - ✓ **Volume utile à stocker selon le scénario 1 :**
 - 5 m³ pour 100 m² imperméabilisé
 - + 1 m³ pour 100 m² de jardin et/ou espace vert collecté
 - ✓ **Volume utile à stocker selon le scénario 2 :**
 - 3 m³ pour 100 m² imperméabilisé
 - + 0.5 m³ pour 100 m² de jardin et/ou espace vert collecté

Vidange du système :

- Par infiltration si possible (cf « précautions de réalisation » ci-après)

- sinon par la mise en place d'un tuyau de diamètre > Ø100 mm avec une réduction de diamètre Ø30 mm (réduit le débit à ~1 l/s) voire Ø50 mm (régule le débit à ~2l/s)

PRECAUTIONS DE REALISATION

- ✓ L'infiltration est possible à condition que les résultats des tests de perméabilité confirment la faisabilité. Par ailleurs, au droit des falaises, on évitera l'infiltration.
- ✓ La réalisation d'une régulation à 1l/s implique un orifice de petite taille. Il est nécessaire d'être vigilant quant au risque de colmatage de l'orifice.
- ✓ Chaque zone de rétention des Eaux Pluviales devra être équipé d'une surverse afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval
- ✓ L'utilisation de fossé ou noue enherbée est à privilégier pour les ouvrages de collecte, pour leur rôle dans l'infiltration, le ralentissement et le piégeage des MES.
- ✓ Les secteurs situés à proximité du système de gestion des Eaux Pluviales communale (fossé, canalisation Eaux Pluviales, caniveaux,...) seront raccordables sous réserve d'application des prescriptions du Zonage d'Assainissement Pluvial.
- ✓ Dans le cas où un même projet est concerné par plusieurs zones du zonage d'assainissement et que la topographie permet de regrouper les exutoires, alors les préconisations à respecter pour l'ensemble du projet seront celles de la zone située à son exutoire.

Evolution des règles – stationnement des véhicules:

les conditions d'équipements des zones

Article 12: POS	PLU : article 11
<p>UC : pas de prescription Autres zones : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.</p> <p>12.2 Des aires de stationnement, d'au moins 25 m2 chacune (y compris les accès) seront notamment exigées à raison d'un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les logements individuels: 2 places par unité de logements.- Pour les logements collectifs: 1,5 place par unité de logement.- Pour les bureaux: 1 place par 25 m2 de surface de plancher- Pour les commerces: : 1 place pour 25 m2 de surface de vente.- Pour les activités: 1 place pour 2 emplois non compris les surfaces de stationnement réservées aux camions.- Pour les lycées et CES: 1 place de stationnement pour 20 élèves.- Pour les hôtels et restaurants: 9 places pour 10 chambres, plus 3 places pour 10m2 de restaurant. <p>Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de place de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.</p> <p>Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aire de stationnement nécessaire sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser les aires demandées sur un autre terrain situé à proximité, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de place qui lui sont nécessaires</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitat: 1 place par logement ; 1 emplacement vélo par logement Règle revue par les élus pour limiter l'espace imperméabilisé sur les parcelles</p> <p>Pour les activités artisanales et industrielles: -Proposition de modification : 1 place pour 100m² de surface de plancher puis 1 place par 50m² supplémentaire Pour les activités de bureaux: 1 place pour 30m² de surface de plancher parait plus adapté. -1 emplacement vélo pour 100m² de surface de plancher</p> <p>Pour les commerces: -Pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 400m²: pas d'obligation -Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 400m² 1 place VL pour 25 m² de surface de vente (ex NAz) Si réalisation d'un nombre de place supérieur à cette norme : surplus de place en matériaux drainant Interdiction de clore la partie dédiée au stationnement obligation d'un arbre pour 4 places VL sur la parcelle 1 place vélo pour 150m² de surface de vente</p> <p>Pour les hôtels: -1 place VL par chambre Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place VL par 120m² de surface de plancher créée.</p>
	<p>Pour les extensions, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créés.</p>
	<p>Zones à Urbaniser : Pour une ambiance de qualité : L'alignement sur rue de plus de 5 garages contigus est interdit</p>
<p>UY :</p> <p>Pour l'industrie : 1 place pour deux emplois Pour les bureaux : 3 places pour 100m² de plancher</p> <p>Naz :</p> <ul style="list-style-type: none">- activités commerciales: 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente et 1 emplacement vélo pour 150m² de surfaces de vente-d'activités de services et de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 60 m² surface de plancher de construction	<p>Zone AUE/UE :</p> <p>Des règles sont instituées pour le gardiennage et pour assurer un nombre minimum de places de stationnement en cas de réalisation de commerces</p> <p><u>Pour les commerces</u> 1 place VL pour 25 m² de surface de vente et la surface au sol des aires de stationnement d'un commerce pourra être équivalente à la totalité de la surface de plancher affectée au local commercial. (en application de la loi ALUR : ce que dit la loi la surface de stationnement des équipements est désormais fixée à 0,75 fois la SDP (dérogation possible jusqu'à 1 si le PLU le précise : option retenue pour La Feuillie). Pour rappel : Les espaces paysagers ainsi que les emplacements réservés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de l'emprise total)</p>
<p>ND/NC : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.</p>	<p>Zones N et A : Il n'est pas formulé de règles à l'intérieur de ces zones afin de ne pas favoriser l'imperméabilisation des zones Il est uniquement indiqué : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>

En application des lois grenelle et ALUR : deux nouveaux articles sont institués dans le PLU :

Article 13 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans les zones UC / UR /UE/ UH / AUR /AUE : il est nécessaire d'encourager le bioclimatisme

Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Dans les autres zones, il n'est pas fixé de prescriptions particulières (Les zones N et A n'autorisent pas de constructions nouvelles à usage d'habitat; les bâtiments agricoles doivent avant tout veiller au bien être animal)

Article 14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières dans l'ensemble des zones

MOTIFS DES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DU REGLEMENT

En application du code de l'urbanisme, le plan de délimitation en zones fait apparaître un certain nombre d'éléments contraignant l'utilisation des sols. **Les prescriptions réglementaires qui leur sont associées figurent à la fin du règlement et se superposent à la réglementation de chaque zone.**

Elles peuvent concerner :

- **La protection des paysages, du patrimoine bâti et de la biodiversité**
- **La prise en compte des risques (inondations, ruissellements, effondrements)**
- **Les emplacements réservés**

Type de prescription	Justification vis-à-vis du projet	Éléments concernés et enjeux de la protection	Réglementation mise en place
Les espaces boisés classés délimités en application du L113-1 du code de l'urbanisme ;	PADD Protéger la forêt domaniale : réservoir de biodiversité Protéger les zones naturelles inventoriées	Cette prescription concerne les espaces boisés existants structurants dans le paysage de type bois ou massifs forestiers.	La réglementation : • Interdiction de toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. • Les coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable,
Les alignements d'arbres, haies et arbres isolés à conserver ou à créer en application du L151-23 du code de l'urbanisme.	PADD : - Protéger les alignements de haies ou d'arbres	Cette prescription concerne les alignements d'arbres, haies, et arbres isolés à conserver pour l'identité du Pays de Bray	Les alignements boisés existants pourront être supprimés mais ils devront être recréés Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales (cf annexe du règlement). Toute modification de plantation identifiée à ce titre sera soumise à déclaration préalable
Les mares à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	PADD : Protéger les mares : réservoirs de biodiversité	Cette prescription concerne l'ensemble des mares notamment présentes dans les clos mures mais aussi sur le territoire. Elles permettent de lutter contre les ruissellements. Le schéma de Gestion des Eaux Pluviales a permis de compléter le dénombrement de ces mares	Cette prescription concerne les mares existantes et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation. Leur comblement est interdit.
Les bétouilles à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	article L101-2 du code de l'urbanisme	Il existe plusieurs bétouilles présentes sur le territoire. Les études menées dans le cadre du Schéma de Gestion des Eaux pluviales ont conduit à sa protection dans le PLU .	Cette prescription concerne les bétouilles existantes et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation. Leur comblement est interdit.
Les talus à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Protéger les secteurs paysagers d'importance et article L101-2	Il existe plusieurs talus présents sur le territoire. Le schéma de Gestion des Eaux Pluviales a permis de déterminer les talus fondamentaux dans la lutte contre les ruissellements.	La réglementation vise à interdire leur arasement.
Les fossés à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Protéger les secteurs paysagers d'importance et article L101-2	Il existe plusieurs fossés présents sur le territoire. Le schéma de Gestion des Eaux Pluviales a permis de déterminer les talus fondamentaux dans la lutte contre les ruissellements.	La réglementation vise à interdire leur comblement.

Type de prescription	Justification vis-à-vis du projet	Éléments concernés et enjeux de la protection	Réglementation mise en place
Les espaces paysagers à protéger, en application du L151-23 du code de l'urbanisme.	PADD : Gérer les forêts privées : réservoirs de biodiversité	Enjeux de biodiversité, paysagers, risque de ruissellement. Cette prescription concerne : Les bois privés ne dépendant pas de la forêt de Lyons.	Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite. Toute intervention détruisant un de éléments constituant l'espace paysager est soumise déclaration préalable
Les vergers à protéger, en application du L151-23 du code de l'urbanisme.	Protéger les vergers les plus représentatifs	Enjeux de biodiversité, paysagers, risque de ruissellement. Cette prescription concerne les vergers à protéger	Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite. Toute intervention détruisant un de éléments constituant l'espace paysager est soumise déclaration préalable Les annexes dans la limite de 25m ² et agrandissements de constructions existantes sont autorisés



- Alignements boisés existants à protéger
- PRESCRIPTION_PCT
- ⬠ Mare à protéger
- ▨ Espace boisé classé au titre du L113-1 du CU
- ▨ verger à protéger au titre du L151-23 du CU
- ▨ Espace paysager à protéger au titre L153-23 du CU

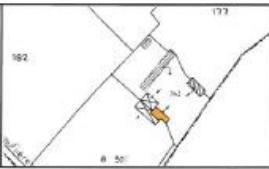
La protection des éléments du paysage et de la biodiversité, hameau des Mazis
Un paysage à protéger en raison de la richesse de son paysage et de sa contribution à la trame verte et bleue



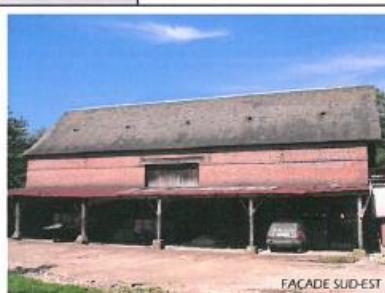
La protection des éléments du paysage et de la biodiversité, Sud de la Commune



Type de prescription	Justification vis-à-vis du projet	Éléments concernés et enjeux de la protection	Réglementation mise en place
<p>Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du L151-11 du code de l'urbanisme.</p>	<p>PADD : - Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti identitaire</p>	<p>La commune a recensé les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial en vue d'autoriser un changement de destination. On a ici des enjeux architectural, historique et paysager.</p>	<p>Pour les bâtiments visés sur le plan de délimitation en zones, le changement de destination ainsi que l'extension des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial est autorisé à condition que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle.</p>

RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES			
FICHE DESCRIPTIVE			N° : 1
DEPARTEMENT: 76 COMMUNE: LA FEUILLIE HAMEAU/LIEU-DIT: LES MIMEREUX SECTION: C3 PARCELLE(S) N°: 362			
Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise et garage	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, enduit	2 pans : ardoises, tôles nervurées
Datation:	19ème	Emprise sol:	118 m²
Remarques éventuelles:	Ce bâtiment appartient à une ancien corps de ferme et sert d'annexe à l'habitation principale. Bon potentiel. Son appentis Sud-Ouest sert de stockage à du matériel agricole. Appentis à démolir.		
			
			

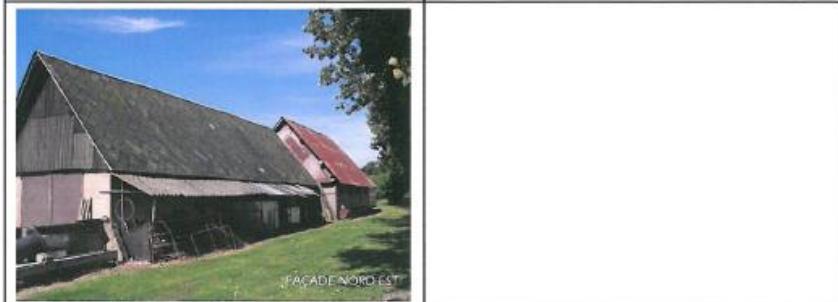
RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES			
FICHE DESCRIPTIVE			N° : 2
DEPARTEMENT: 76 COMMUNE: LA FEUILLIE HAMEAU/LIEU-DIT: LES MIMEREUX SECTION: C3 PARCELLE(S) N°: 362			
Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques	2 pans : ardoises, tôles nervurées
Datation:	19ème	Emprise sol:	137 m²
Remarques éventuelles:	Ce bâtiment fait partie d'un ancien corps de ferme et sert actuellement d'annexe à l'habitation principale. Bon potentiel.		
			
			

RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES			
FICHE DESCRIPTIVE			N° : 3
DEPARTEMENT: 76 COMMUNE: LA FEUILLIE HAMEAU/LIEU-DIT: ENTRE DEUX LANDES SECTION: C1 PARCELLE(S) N°: 360			
Désignation:	grange	Etat actuelle:	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	cidrerie	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques	2 pans : ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	400 m²
Remarques éventuelles:	Ce bâtiment fait partie d'une exploitation en activité mais sans élevage. Il sert comme remise et stockage de cidre. Grand volume et bon potentiel. Appentis au Nord et au Sud à démolir. L'exploitant veut en faire site d'accueil et de vente de sa production de cidre.		
			
			

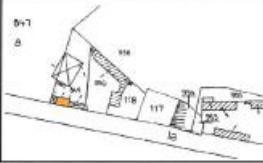
RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES	N° : 4
FICHE DESCRIPTIVE	

DEPARTEMENT: 76 COMMUNE: LA FEUILLIE HAMEAU/LIEU-DIT: ENTRE DEUX LANDES SECTION: C1 PARCELLE(S) N°: 360	
---	---

Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Remanié
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Vestiges
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input type="checkbox"/> Excellent	<input type="checkbox"/> Bon
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Faible
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, agglos, bardage tôles	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Toiture:
Datation:	19ème	Emprise sol:	165 m²	
Remarques éventuelles:	Ce bâtiment fait partie d'une exploitation en activité mais sans élevage. Il sert actuellement de remise. Appentis au Nord à démolir. Grand volume et bon potentiel qui peut être réparti en 2 habitations.			



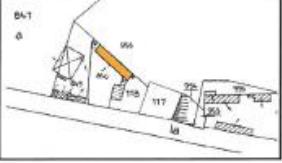
RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES	N° : 5
FICHE DESCRIPTIVE	

DEPARTEMENT: 76 COMMUNE: LA FEUILLIE HAMEAU/LIEU-DIT: RICHEBOURG SECTION: D1 PARCELLE(S) N°: 849	
--	---

Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input type="checkbox"/> Bon	<input checked="" type="checkbox"/> Remanié
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Vestiges
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input type="checkbox"/> Excellent	<input type="checkbox"/> Bon
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Faible
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pans de bois, agglos, torchis	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Toiture:
Datation:	19ème	Emprise sol:	164 m²	
Remarques éventuelles:	Ce bâtiment fait partie d'une exploitation agricole en activité. Le corps de ferme auquel il appartient constitue une annexe du siège d'exploitation qui n'est plus utilisée et qui ne compte pas d'élevage. La façade Nord est en mauvais état. Bâtiment réparti en 2 volumes pouvant faire 2 habitations. Appentis du pignon Ouest à démolir.			



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES	N° : 6
FICHE DESCRIPTIVE	

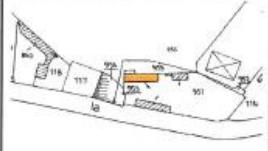
DEPARTEMENT: 76 COMMUNE: LA FEUILLIE HAMEAU/LIEU-DIT: RICHEBOURG SECTION: D1 PARCELLE(S) N°: 850	
--	---

Désignation:	étable	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Remanié
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Vestiges
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input type="checkbox"/> Excellent	<input type="checkbox"/> Bon
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Faible
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Toiture:
Datation:	19ème	Emprise sol:	330 m²	
Remarques éventuelles:	Grand volume et bon potentiel. Ce bâtiment fait partie d'un ancien corps de ferme qui est actuellement une annexe non utilisée du siège principal. Ce corps de ferme a été réhabilité en résidence principale et ce bâtiment sert d'annexe à l'habitation principale.			



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 7

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE
HAMEAU/LIEU-DIT: RICHEBOURG
SECTION: D1
PARCELLE(S) N°: 951



Désignation:	poulailler	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon	<input checked="" type="checkbox"/> Remanié
Destination actuelle:	annexe de l'habitation	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Vestiges
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input type="checkbox"/> Excellent	<input checked="" type="checkbox"/> Bon
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Faible
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pans de bois, silex:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Toiture:
Datation:	19ème	Emprise sol:	240 m ²	3 pans : ardoises
Remarques éventuelles:	Grand volume et bon potentiel. Ce bâtiment fait partie d'un ancien corps de ferme réhabilité en habitation principale. Il est une dépendance de l'habitation principale.			



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 8

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE
HAMEAU/LIEU-DIT: RICHEBOURG
SECTION: D1
PARCELLE(S) N°: 951



Désignation:	poulailler	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Remanié
Destination actuelle:	annexe de l'habitation	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Vestiges
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input type="checkbox"/> Excellent	<input checked="" type="checkbox"/> Bon
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Faible
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pans de bois, enduite:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Toiture:
Datation:	19ème	Emprise sol:	118 m ²	2+2 pans : ardoises
Remarques éventuelles:	Bon potentiel. Ce bâtiment fait partie d'un ancien corps de ferme réhabilité en habitation. Il est utilisé comme garage et remise d'outils.			



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 9

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE
HAMEAU/LIEU-DIT: LE LONG DE LA LANDE
SECTION: D3
PARCELLE(S) N°: 1011a



Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon	<input checked="" type="checkbox"/> Remanié
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Vestiges
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input type="checkbox"/> Excellent	<input checked="" type="checkbox"/> Bon
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Faible
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pans de bois, torchis, enduit:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Toiture:
Datation:	19ème	Emprise sol:	77 m ²	4 pans avec 1 lucarne : tôles nervurées
Remarques éventuelles:	Bon potentiel. Ce bâtiment fait partie d'un ancien petit corps de ferme réhabilité en habitation principale dont il constitue une annexe. Il se situe à plus de 130 mètres d'une procherie d'une exploitation voisine.			



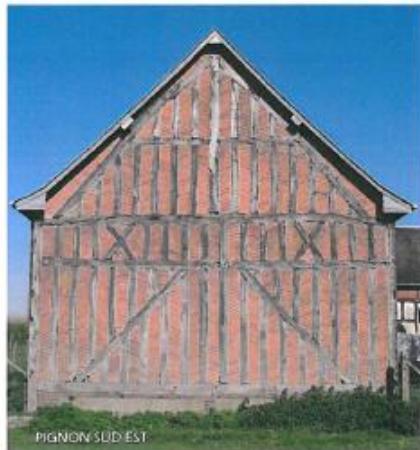
RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 10

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE

HAMEAU/LIEU-DIT: LE HAUT MANOIR
SECTION: E1
PARCELLE(S) N°: 291



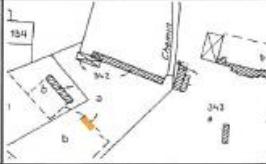
Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pans de bois, enduit sur la base	2 pans : ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	96 m ²
Remarques éventuelles:	Bon potentiel. Ce bâtiment fait partie d'un ancien petit corps de ferme réhabilité en habitation principale dont il constitue une annexe. Il sert de remise.		



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 11

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE

HAMEAU/LIEU-DIT: LES MAZIS
SECTION: A3
PARCELLE(S) N°: 342



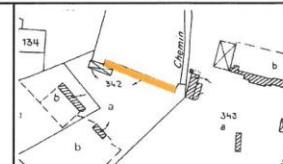
Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	écurie pour 1 âne	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques	2 pans avec 1 lucarne : ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	75 m ²
Remarques éventuelles:	Ce bâtiment appartient à un coprs de ferme qui n'est plus en activité. Il sert d'annexe à l'habitation principale.		



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 12

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE

HAMEAU/LIEU-DIT: LES MAZIS
SECTION: A3
PARCELLE(S) N°: 342a

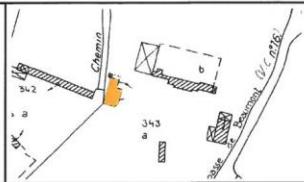


Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	stockage et remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, bardage bois	2 pans avec lucarnes : ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	350 m ²
Remarques éventuelles:	Ce coprs de ferme n'est plus en activité. Grande longueur, grand volume, bon potentiel pouvant permettre la réalisation de 3 à 4 logements.		

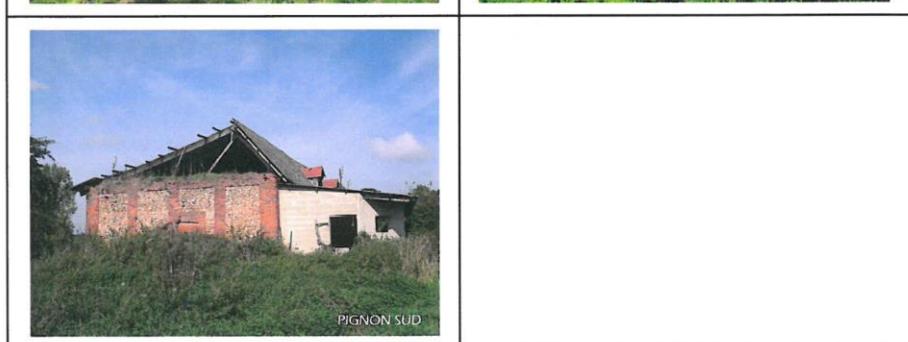


RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 13

DEPARTEMENT: 76
 COMMUNE: LA FEUILLIE
 HAMEAU/LIEU-DIT: LES MAZIS
 SECTION: A3
 PARCELLE(S) N°: 343

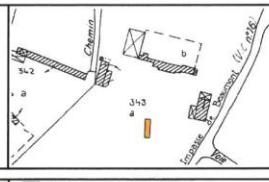


Désignation:	étable	Etat actuelle:	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Remanié <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	sans utilisation	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, moellon, torchis	2 pans avec 4 lucarnes : tôles ondulées fibrociment, tuiles
Datation:	19ème	Emprise sol:	175 m ²
Remarques éventuelles:	Ce bâtiment fait partie d'un ancien corps de ferme. Les toitures sont en mauvais état. L'extension Est sert de remise pour animaux (poules). Appentis à l'Est à démolir.		



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 14

DEPARTEMENT: 76
 COMMUNE: LA FEUILLIE
 HAMEAU/LIEU-DIT: LES MAZIS
 SECTION: A3
 PARCELLE(S) N°: 343

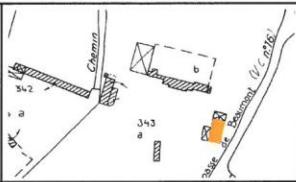


Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	sans utilisation	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, moellon, torchis	3 pans : ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	85 m ²
Remarques éventuelles:	Ce bâtiment fait partie d'un ancien corps de ferme et sert d'annexe à l'habitation principale. Toiture à moitié refaite (sous-toiture seulement).		



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 15

DEPARTEMENT: 76
 COMMUNE: LA FEUILLIE
 HAMEAU/LIEU-DIT: LES MAZIS
 SECTION: A3
 PARCELLE(S) N°: 343



Désignation:	grange	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	sans utilisation	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, moellon, torchis, silex, ardoises	3 pans : ardoises
Datation:	Fin 18ème	Emprise sol:	195 m ²
Remarques éventuelles:	Ce bâtiment fait partie d'un ancien corps de ferme. Grand volume et bon potentiel. Charreterie au Nord. Appentis à l'Ouest à démolir.		



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 16

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE

HAMEAU/LIEU-DIT: LES MAZIS
SECTION: A3
PARCELLE(S) N°: 352



Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:		Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pierres, pans de bois		2 pans avec 1 lucarne: ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	100 m ²	

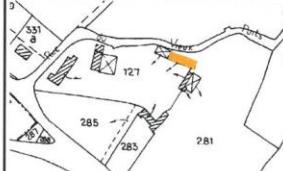
Remarques éventuelles: Ce bâtiment appartient à un ancien corps de ferme qui n'est plus en activité et sert d'annexe à l'habitation principale. Toiture refaite. Appentis au Nord à démolir.



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 17

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE

HAMEAU/LIEU-DIT: LES MAZIS
SECTION: A3
PARCELLE(S) N°: 127



Désignation:	grange	Etat actuelle:	<input type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input checked="" type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:		Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, torchis, pans de bois, bardage tôle, agglos, silex, enduit		2 pans : tôles ondulées
Datation:	19ème	Emprise sol:	159 m ²	

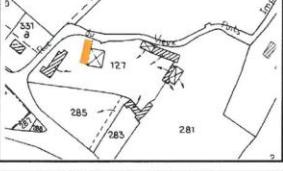
Remarques éventuelles: Grand volume. Ce bâtiment fait partie d'une exploitation agricole en activité pratiquant de l'élevage mais se situe en bordure de voirie et à plus de 75 mètres du bâtiment d'élevage soumis au RSD. Il est utilisé pour stocker du foin et du matériel agricole. Extension Ouest à démolir. L'exploitant agricole est en cessation d'activité dans les 5 ans.



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 18

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE

HAMEAU/LIEU-DIT: LES MAZIS
SECTION: A3
PARCELLE(S) N°: 127



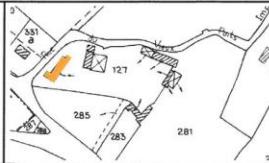
Désignation:	grange	Etat actuelle:	<input type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	stockage matériel	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:		Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, torchis, pans de bois, silex, agglos, bardage bois et tôles		4 pans avec 1 lucarne : tuiles
Datation:	19ème	Emprise sol:	150 m ²	

Remarques éventuelles: Bon potentiel. Ce bâtiment fait partie d'une exploitation agricole en activité pratiquant de l'élevage. Il se situe à 12 mètres du bâtiment d'élevage soumis au RSD. Il est utilisé pour stocker du matériel agricole. L'exploitant agricole est en cessation d'activité dans les 5 ans. Hangar de stockage foin à l'Est à démolir.



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 19

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE
HAMEAU/LIEU-DIT: LES MAZIS
SECTION: A3
PARCELLE(S) N°: 127



Désignation:	étable	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	étable + remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Faible <input checked="" type="checkbox"/> Bon
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pierres, pans de bois	4 pans avec 3 lucarnes : ardoises, tôles
Datation:	19ème	Emprise sol:	231 m ²
Remarques éventuelles:	Bon potentiel, grand volume. Ce bâtiment fait partie d'une exploitation agricole en activité pratiquant de l'élevage. Il est utilisé comme bâtiment d'élevage (20 vaches) et est soumis au RSD. L'exploitant agricole est en cessation d'activité dans les 5 ans. Il est situé à proximité de la voie publique. Appentis à l'Ouest et au Nord à démolir.		

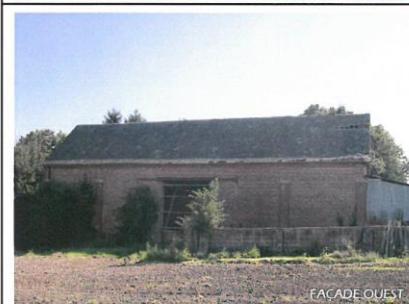
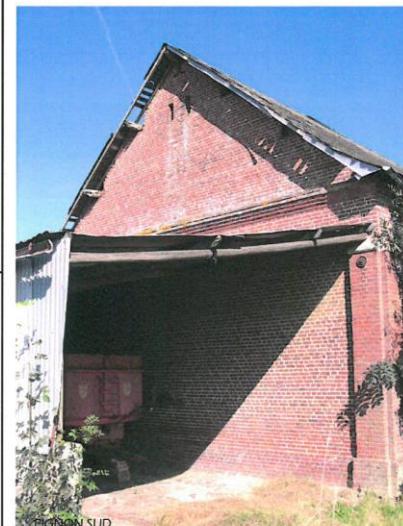


RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 20

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE
HAMEAU/LIEU-DIT: LA CUETTE
SECTION: F1
PARCELLE(S) N°: 215a

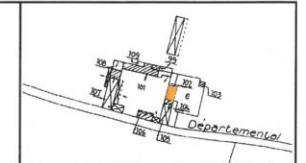


Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Faible <input checked="" type="checkbox"/> Bon
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques	2 pans : ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	265 m ²
Remarques éventuelles:	Grand volume et bon potentiel. Ce bâtiment appartient à une exploitation agricole qui n'est plus en activité. Il est utilisé comme stockage matériel et foin. Appentis au Nord et au Sud à démolir. Faiblesse du réseau eau (diamètre 27) dans ce secteur mais avis favorable du Syndicat d'Eau (seulement deux habitations existantes dans ce secteur).		

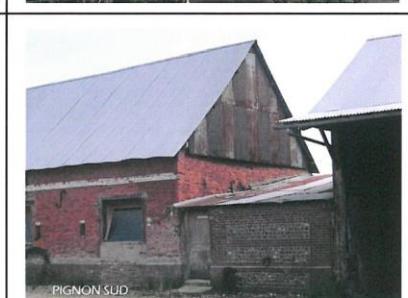


RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 21

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE
HAMEAU/LIEU-DIT: BOIS DE MOI
SECTION: G1
PARCELLE(S) N°: 105

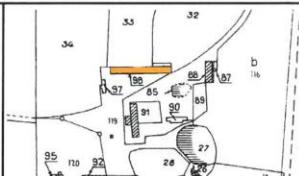


Désignation:	étable	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	sans utilisation	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Faible <input checked="" type="checkbox"/> Bon
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pans de bois, bardage tôles	2 pans : tôles
Datation:		Emprise sol:	115 m ²
Remarques éventuelles:	Ce bâtiment appartient à un corps de ferme qui est une annexe du siège d'exploitation en activité. Cette annexe n'est pas vitale à l'exploitation. Ancienne salle de traite, ce bâtiment ne sert plus maintenant. Il est situé à 28 m d'un bâtiment d'élevage mais l'exploitant souhaite vendre cette annexe. Hangar en tôle au Sud, voire appentis, à démolir.		



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 22

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE
HAMEAU/LIEU-DIT: LA MERE HERBE
SECTION: G1
PARCELLE(S) N°: 98



Désignation:	étable	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise stockage	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:		Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pans de bois, bardage bois, enduit		2 pans : ardoises, tuiles
Datation:	19ème	Emprise sol:	300 m ²	
Remarques éventuelles:	Grand volume et bon potentiel. Ce bâtiment est situé dans un ancien corps de ferme réhabilité en habitation principale dont il constitue une annexe. Il est utilisé comme garage et stockage pour du matériel et du foin.			



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 23

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE
HAMEAU/LIEU-DIT: LA MERE HERBE
SECTION: G1
PARCELLE(S) N°: 88

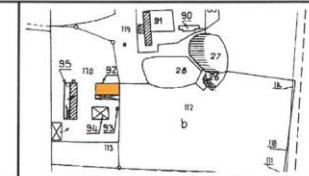


Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:		Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pans de bois, bardage tôle		2 pans : ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	107 m ²	
Remarques éventuelles:	Bon potentiel. Ce bâtiment est situé dans un ancien corps de ferme réhabilité en habitation principale dont il constitue une annexe. Il sert actuellement de remise.			

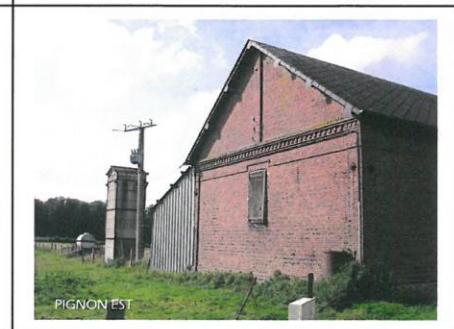


RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 24

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE
HAMEAU/LIEU-DIT: LA MERE HERBE
SECTION: G1
PARCELLE(S) N°: 92



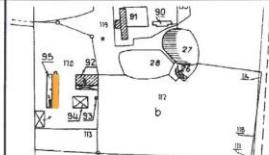
Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	stockage et remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:		Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques		2 pans : ardoises
Datation:	fin du 18ème	Emprise sol:	205 m ²	
Remarques éventuelles:	Grand volume et bon potentiel. Ce bâtiment fait partie d'un corps de ferme qui est une annexe du siège d'exploitation situé à Bacqueville (27). Il est utilisé par l'exploitant pour stocker du foin et du matériel agricole. Appentis au Sud à démolir.			



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 25

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE

HAMEAU/LIEU-DIT: LA MERE HERBE
SECTION: G1
PARCELLE(S) N°: 127



Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, pans de bois, bardage tôle	4 pans : ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	202 m ²
Remarques éventuelles:	Grand volume et bon potentiel. Ce bâtiment fait partie d'un corps de ferme qui est une annexe du siège d'exploitation situé à Bacqueville (27). Il est utilisé par l'exploitant comme remise. Appentis à l'Ouest et au Nord à démolir.		



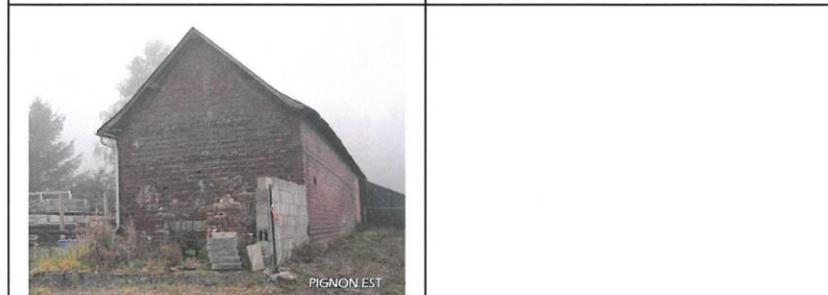
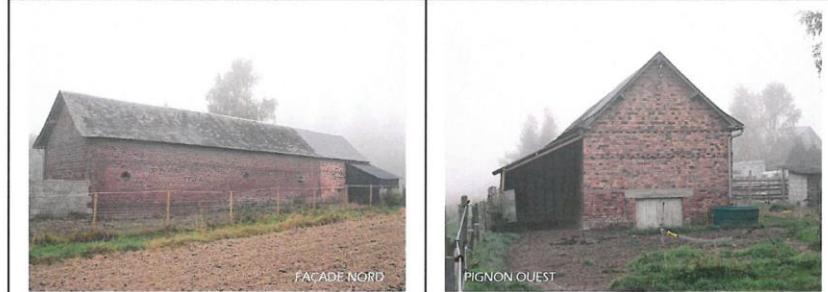
RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 26

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE

HAMEAU/LIEU-DIT: LES VENTES
SECTION: H2
PARCELLE(S) N°: 349



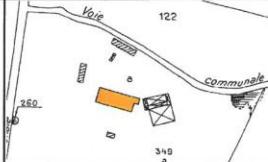
Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques	2 pans : ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	135 m ²
Remarques éventuelles:	Bon potentiel. Ce bâtiment fait partie d'une exploitation qui n'est plus en activité et réhabilitée en habitation principale. Appentis au Nord à démolir.		



RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES
FICHE DESCRIPTIVE N° : 27

DEPARTEMENT: 76
COMMUNE: LA FEUILLIE

HAMEAU/LIEU-DIT: LES VENTES
SECTION: H2
PARCELLE(S) N°: 349



Désignation:	bâtiment agricole	Etat actuelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Remanié <input type="checkbox"/> Vestiges
Destination actuelle:	remise	Qualité architecturale:	<input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Faible
Bâti traditionnel:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Valeur patrimoniale:	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Inventorié:	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Murs:	Toiture:
Implantation dans parcelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Traditionnelle <input type="checkbox"/> Moderne	Briques, enduit	2 pans avec lucarnes : ardoises
Datation:	19ème	Emprise sol:	290 m ²
Remarques éventuelles:	Bon potentiel, grand volume. Ce bâtiment fait partie d'une exploitation qui n'est plus en activité et réhabilitée en habitation principale. Appentis au Sud à démolir.		



Type de prescription	Justification vis-à-vis du projet	Éléments concernés et enjeux de la protection	Réglementation mise en place
Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application à l'article R. 123-11d du code de l'urbanisme.	Les emplacements réservés retenus permettent la réalisation de projets communaux en vue de : - De Préserver la vitalité des bourgs et l'accessibilité à un site prévu pour le développement de l'habitat - Lutter contre les ruissellements	-> ER localisé sur le plan de délimitation en zone doit permettre la réalisation d'un accès tous modes à la zone A Urbaniser AURa. Il est à destination de la commune (10m de large) - L'ER2 permet la création d'un ouvrage hydraulique inscrit au Schéma de Gestion des Eaux pluviales - L'ER3 permet au SYMAC de faire l'acquisition d'une mare dans le cadre de la lutte contre les ruissellements	« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants » Article L230-1 : « Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre. La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

numéro	bénéficiaire	Vocation	Aire (m²)	largeur
1	Commune	Réalisation de voie de desserte	990	10
2	SYMAC	Création d'un fossé d'infiltration	630	10
3	SYMAC	Acquisition d'une mare	1170	

Type de prescription	Justification vis-à-vis du projet	Éléments concernés et enjeux de la protection	Réglementation mise en place
<p>Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>- Prévenir l'installation de nouvelles constructions afin d'éviter tout risques vis à vis de la présomption de présence de cavités souterraines pour la population et le biens.</p>	<p>Indices recensés dans le cadre de l'Etude menée par le INGETEC (voir Etat initial de l'environnement reprenant les principaux éléments de l'Etude)</p> <p>Des règles locales ont été mises en place afin de prendre en compte au mieux le principe de précaution lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Elles se basent principalement sur l'application de périmètres de risque de rayon variable selon le type d'indice de cavités souterraines :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 60m de rayon pour les marnières et indices indéterminés (affaissement, effondrement, arbre isolé, etc...) • 35m de rayon pour les argilières, sablières, cailloutières : ces exploitations moins profondes et moins stables que les marnières sont en effet généralement de plus faible envergure. • 35m de rayon pour les indices karstiques <p>A l'intérieur de ces périmètres de risque, l'urbanisation est fortement limitée.</p>	<p>Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seules sont autorisées :</p> <p><u>Dans les zones U et N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol. <p><u>Dans la zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées et leurs annexes jointives ou non, pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements. - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

Type de prescription	Justification vis-à-vis du projet	Réglementation mise en place
<p>Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>-Ne pas interrompre l'écoulement naturel des ruissellements -Protéger la population et biens du risques - Un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales a été réalisé par INGETEC dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il a permis d'identifier les axes de ruissellement. Le Schéma de Gestion des Eaux figure en annexe du PLU.</p> <p>A partir des éléments historiques recensés et des observations de terrain, une bande représentant la zone d'expansion maximale des ruissellements est définie pour tous les talwegs principaux. Ces zones d'expansion des ruissellements représenteront une bande inconstructible figurant à terme sur la carte communale. <i>La définition de l'aléa inondation est basée essentiellement sur le recensement des éléments historiques (phénomènes d'inondation), des témoignages et complétée par les observations de terrain.</i> La procédure globale mise en oeuvre est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de l'enquête communale (témoignages des élus, historique des inondations, photos disponibles, etc...) ; • de l'adaptation des axes d'écoulement et des zones de stagnations en fonction des stigmates observables sur les couvertures orthophotos (IGN ©) ; • du calcul hydraulique pour l'estimation des zones d'expansion des ruissellements sur le secteur rural lors d'un événement centennal ; • du diagnostic de terrain. <p>La zone d'expansion des ruissellements représente le cas le plus défavorable des 4 approches précédemment citées, autrement dit à leur polygone d'enveloppe.</p>	<p>Article 1 : sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction de quelque nature que ce soit - Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exploser plus de personnes au risque d'inondation - Les remblais, clôtures pleines et tout aménagement susceptible d'impacter le champ d'expansion des ruissellements <p>Article 2 : sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations - Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ➤ D'assurer la continuité hydraulique ➤ De prévoir si nécessaire des mesures compensatoires liées aux volumes - les clôtures mais elles ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau,

Justification pour caractérisation des axes de ruissellements et leurs largeurs (schéma pluvial : Ingetec)

Les zones d'expansion des ruissellements ont été définies à partir :

☒ des **calculs du débit de pointe pour l'événement centennal le plus défavorable en termes de débit** (d'une heure) ;

☒ des estimations des profils en travers à **partir de la modélisation numérique en 3D de la surface communale** sur la base des courbes de niveau 5 m (extrapolées à partir de la BD alti de l'IGN) ;

☒ Evaluation des **largeurs des zones d'expansion** des ruissellements sur la base de la formule empirique Manning – Strickler.

« D'une manière générale, une distinction entre les secteurs urbanisés et les secteurs ruraux a été appliquée dans la méthodologie concernant la cartographie des aléas inondations par ruissellement.

Les calculs des largeurs des axes de ruissellement sont effectués uniquement sur les secteurs ruraux. Au niveau des zones urbanisées (entre les parcelles bâties), en l'absence de levés topographiques précis, ces calculs ne sont pas valables du fait de l'anthropisation (diverses constructions) et disparition des talwegs naturels. (...) Il est à noter que la méthodologie appliquée à la cartographie des risques de ruissellement, dans le cadre des calculs hydrauliques, fait abstraction de tous les ouvrages de stockage existants (dans le cas de la présente étude, les retenues naturelles et anthropiques en absence d'ouvrages de stockage) ou projetés. De plus, les obstacles à l'écoulement (type clôture, merlons...) sont considérés comme transparents vis-à-vis de la crue centennale.

En effet cette cartographie, caractérisée par sa notion de risque, doit prendre en compte l'ensemble des risques avérés (de mémoire d'homme) ou potentiels. «

Tableau 12 (hors texte) : Caractéristiques des sections mouillées (hauteur et largeur) lors d'un événement centennal

Débit centennal (m³/s)	Talweg	Hauteur (m)	Pente latérale (m/m)	A (section) (m²)	P (perimetre) (m)	R (rayon hydraul) (m)	V (vitesse) (m/s)	K	Pente longitudinale	Débit capacitair		Q pointe cumulé (m³/s)	L (largeur inondée calculée) (m)	L retenue (largeur inondée retenue) (mini =10m)
										Méthode Manning	(m³/s)			
14.22	T1a	1.317	0.084	22.53	32.82	0.69	1.3	8	0.010	14.27	14.22	32.7	32.7	
8.89	T1b	1.130	0.084	16.83	28.38	0.59	1.1	8	0.009	8.94	8.89	28.3	28.3	
5.42	T1c	0.875	0.120	7.71	16.22	0.48	1.5	8	0.021	5.43	5.42	16.1	16.1	
3.49	T1d	0.550	0.044	7.48	26.21	0.29	1.0	8	0.018	3.49	3.49	26.2	26.2	
3.50	T1.1a	0.755	0.144	4.34	11.10	0.39	1.8	8	0.036	3.54	3.50	11.0	11.0	
1.27	T1.1b	0.435	0.074	2.76	12.23	0.23	1.0	8	0.025	1.28	1.27	12.2	12.2	
1.23	T1.2	0.480	0.155	1.73	6.77	0.26	1.6	8	0.052	1.27	1.23	6.7	10.0	
4.43	T1.3a	0.910	0.169	5.80	11.89	0.49	1.6	8	0.024	4.48	4.43	11.7	11.7	
10.05	T2a	1.226	0.135	12.35	19.31	0.64	1.7	8	0.019	10.06	10.05	19.1	19.1	
7.18	T2b	0.962	0.113	9.63	18.64	0.52	1.6	8	0.021	7.21	7.18	18.5	18.5	
2.82	T2c	0.467	0.034	7.18	29.26	0.25	0.9	8	0.016	2.84	2.82	29.2	29.2	
1.27	T2d	0.217	0.020	2.67	23.07	0.12	0.7	25	0.007	1.29	1.27	23.1	23.1	
0.40	T2.1b	0.210	0.028	1.79	16.08	0.11	0.6	8	0.016	0.42	0.40	16.1	16.1	
1.65	T2.2	0.590	0.225	1.84	5.88	0.31	2.0	8	0.061	1.68	1.65	5.8	10.0	
0.62	T2.3	0.210	0.019	2.49	22.76	0.11	0.6	8	0.020	0.65	0.62	22.8	22.8	
3.07	T2.4a	0.582	0.059	6.31	20.71	0.30	1.1	8	0.018	3.09	3.07	20.7	20.7	
2.60	T2.4b	0.510	0.046	6.21	23.36	0.27	0.9	8	0.016	2.60	2.60	23.3	23.3	
1.27	T2.4c	0.295	0.017	5.60	36.46	0.15	0.5	8	0.010	1.28	1.27	36.5	36.5	
9.62	T3a	1.100	0.084	15.99	27.66	0.58	1.3	8	0.012	9.63	9.62	27.6	27.6	
3.02	T3b	0.610	0.056	7.27	22.87	0.32	0.9	8	0.013	3.05	3.02	22.8	22.8	
14.70	T3.1a	1.310	0.097	19.73	28.74	0.69	1.5	8	0.014	14.74	14.70	28.6	28.6	
11.67	T3.1b	0.338	0.031	4.41	24.09	0.18	3.4	60	0.019	11.69	11.67	24.1	24.1	
1.50	T3.1c	0.470	0.800	1.45	4.00	0.36	1.5	25	0.007	1.52	1.50	3.7	10.0	
8.90	T3.1d	0.638	0.044	10.61	31.29	0.34	1.2	25	0.005	8.90	8.90	31.3	31.3	
7.73	T3.1e	0.494	0.036	7.82	29.68	0.26	1.5	25	0.009	7.74	7.73	29.7	29.7	
6.57	T3.1f	0.403	0.027	7.00	32.23	0.22	1.4	25	0.011	6.60	6.57	32.2	32.2	
5.23	T3.1g	0.713	0.036	15.66	41.95	0.37	0.7	8	0.007	5.25	5.23	41.9	41.9	
3.43	T3.1h	0.435	0.018	11.65	51.08	0.23	0.7	8	0.010	3.48	3.43	51.1	51.1	
1.70	T3.1i	0.375	0.025	6.12	31.13	0.20	0.6	8	0.011	1.73	1.70	31.1	31.1	
0.39	T3.1j	0.210	0.024	2.03	18.37	0.11	0.5	8	0.011	0.39	0.39	18.4	18.4	
0.69	T3.1.1	0.106	0.025	0.55	9.41	0.06	1.7	60	0.020	0.70	0.69	9.4	10.0	
1.45	T3.1.2a	0.332	0.025	4.87	27.87	0.17	0.7	8	0.015	1.47	1.45	27.9	27.9	
1.90	T3.1.2b	0.470	0.034	7.25	29.36	0.25	0.6	8	0.007	1.92	1.90	29.3	29.3	
1.63	T3.1.2c	0.255	0.034	2.31	16.66	0.14	1.1	25	0.011	1.65	1.63	16.6	16.6	
0.46	T3.1.3	0.230	0.043	1.45	11.59	0.12	0.7	8	0.025	0.46	0.46	11.6	11.6	
0.46	T3.1.4	0.170	0.016	2.03	22.93	0.09	0.6	8	0.022	0.48	0.46	22.9	22.9	
0.90	T3.1.5	0.290	0.028	3.30	21.77	0.15	0.6	8	0.014	0.90	0.90	21.8	21.8	
0.71	T3.1.6	0.200	0.014	3.36	30.60	0.11	0.5	8	0.015	0.76	0.71	30.6	30.6	
1.16	T3.2	0.510	0.091	3.10	11.72	0.26	0.9	8	0.014	1.20	1.16	11.7	11.7	
4.31	T3.3a	0.585	0.030	12.67	41.33	0.31	0.8	8	0.009	4.35	4.31	41.3	41.3	
2.84	T3.3b	0.498	0.030	8.89	34.23	0.26	0.7	8	0.010	2.86	2.84	34.2	34.2	
3.83	T3.4a	0.550	0.028	11.87	41.18	0.29	0.7	8	0.009	3.87	3.83	41.2	41.2	
0.63	T3.4b	0.225	0.023	2.44	20.72	0.12	0.6	8	0.019	0.64	0.63	20.7	20.7	
1.69	T4a	0.610	0.101	4.29	13.14	0.33	0.9	8	0.011	1.69	1.69	13.1	13.1	
8.68	T4b	1.176	0.092	16.77	27.13	0.62	1.1	8	0.008	8.68	8.68	27.0	27.0	
2.81	T4c	0.665	0.084	5.93	16.88	0.35	1.0	8	0.015	2.86	2.81	16.8	16.8	
2.38	T4d	0.535	0.053	5.94	21.25	0.28	0.9	8	0.014	2.40	2.38	21.2	21.2	
1.52	T4.1	0.470	0.091	2.65	10.84	0.24	1.3	8	0.035	1.56	1.52	10.8	10.8	
5.58	T4.2	0.835	0.084	9.13	20.94	0.44	1.3	8	0.018	5.61	5.58	20.9	20.9	
3.20	T4.2.1	0.725	0.084	6.98	18.32	0.38	1.0	8	0.012	3.25	3.20	18.3	18.3	
2.47	T4.2.2	0.525	0.046	6.81	24.47	0.28	0.8	8	0.011	2.48	2.47	24.4	24.4	
2.18	T5	0.410	0.025	7.31	34.19	0.21	0.7	8	0.011	2.22	2.18	34.2	34.2	
1.70	T6	0.640	0.101	4.70	13.74	0.34	0.8	8	0.009	1.71	1.70	13.7	13.7	

Les caractéristiques des sections mouillées (hauteur et largeur), illustrées dans le tableau représentent une estimation des zones inondées lors d'un événement centennal.

Type de prescription	Justification vis-à-vis du projet	Éléments concernés et enjeux de la protection	Réglementation mise en place
<p>Les zones urbaines ayant subi des inondations ou exposées à un risque d'inondation, délimitées en application du L101-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>- Ne pas aggraver le risque, - Limiter, voire interdire l'urbanisation dans les zones soumises à risque fort, et en particulier dans les secteurs encore non construits (prise en compte de l'existence de risques)</p>	<p>Un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales a été réalisé par INGETEC dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il a permis d'identifier les zones inondables</p> <p>Le diagnostic hydraulique montre que les zones vulnérables aux inondations sont situées au niveau du talweg principal qui traverse la commune. Avec un total de 47 propriétés inondées (jardin, sous-sol ou pièce à vivre), les zones concernées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quartier de l'Epine Saint Paul ; - Rue des Vallons ; - Rue du Val Cayeux. 	<p>Article 1 : Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute nouvelle construction (y compris réalisation de sous-sols) ; - L'aménagement de sous-sol existant en pièce à vivre. - Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation <p>Article 2 Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions mesurées sur les parcelles inondées, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et à condition de surélever le plancher par rapport à la cote des plus hautes eaux (ou 30 cm du terrain naturel si cette cote n'est pas connue) ; - La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnant) ; - L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente le nombre de logements ; - Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liées aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associées aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite sous réserve d'assurer la continuité hydraulique et de ne pas aggraver d'inondations des secteurs bâtis environnant. - Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ➤ d'assurer la continuité hydraulique ; ➤ de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet ; ➤ de prévoir d'une gestion des apports pluviaux conformément aux préconisations du zonage d'assainissement Eaux Pluviales. - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ; - Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique ; - les clôtures mais elles ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau,
<p>Les zones de vigilances liées au risque d'inondation, délimitées en application du L101-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Protéger les biens et les personnes dans les secteurs de risques</p>	<p>Un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales a été réalisé par INGETEC dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il a permis d'identifier les zones de vigilances</p> <p>Ces zones de vigilance nécessitent l'application de prescriptions particulières car elles présentent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une proximité avec des systèmes de collecte des Eaux Pluviales pouvant présenter des insuffisances • un positionnement en bordure/amont immédiat de secteurs plus problématiques en termes inondation ; 	<p>Ces éléments conduisent vers des préconisations constructives ne perturbant pas la situation existante et assurant une non-aggravation de la vulnérabilité.</p> <p>Article 1 : Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de sous-sols - L'aménagement de sous-sol en pièce à vivre.