
TITRE III :

DISPOSITIONS DIVERSES

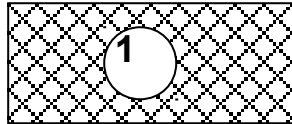
Emplacements réservés

Espaces boisés classés

Recommandations dans les zones soumises à risques d'inondations

LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.



1- DISPOSITIONS GENERALES

1- sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

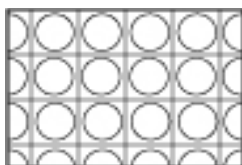
Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces numéros sont répertoriés dans un tableau figurant sur les documents graphiques. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

3- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Localisation	Références cadastrales	Objet	Destinataires	Surface approximative
1	Au Sud du Cimetière	144 à 146,129,149	Extension de cimetière et aménagement de circulations et espaces publics	commune	5150 m ²
2	Chemin des Bosquets	1709	Aménagement de carrefour	commune	306 m ²
3	Chemin de Serpie	1251 (partie)	Aménagement de carrefour et espaces publics	Commune	380 m ²
4	Rue Boissière	1137, 667, 1305, 421 (parties)	Aménagement de voie	Commune	290 m ²
5	Rue André Piquet	1243p, 1242p	Aménagement de circulations	commune	700 m ²
6	Centre bourg	1713	Aménagement de liaisons douces	commune	550 m ²
7	Jardins rebus	85, Parties de 86 à 90 Parties de 600 à 622, 408,1729,1466	Aménagement de circulations	Commune	1970 m ²
8	Jardins rebus	589 et 590	Entrée de lotissement	commune	1440 m ²
9	Jardins rebus	13 et parties de 596 à 600	Aménagement de circulations	commune	985 m ²
10	Bois Croulard	224 à 233	Aménagement d'espaces verts	Commune	16170 m ²
11	Rue Marcel Quinet	819	Aménagement d'espaces publics	commune	1900 m ²

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'une règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

« 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

Conseils pratiques pour les nouvelles constructions en zone inondable

Certaines mesures de prévention sont à prendre selon la cote de référence, sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, en cas de constructions nouvelles ou travaux sur le bâti existant, en zone inondable.

- ◆ Les **sous-sols** seront à éviter.
- ◆ Les entrées des **parties partiellement enterrées** seront à une cote supérieure à celle de la crue centennale. En cas d'impossibilité technique avérée, des mesures compensatoires seront à mettre en place. L'évacuation des réseaux d'eaux usées et pluviales devra être munie de clapets anti-retour. Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les tampons de visite seront verrouillés.
- ◆ Les **vides sanitaires** auront des ouvertures orientées dans le sens du courant pour faciliter l'évacuation des eaux.
- ◆ Les **fondations**, murs et parties de la structure situées au-dessous de la cote de référence, devront présenter une orase étanche sur leur partie supérieure. Les matériaux sensibles à la corrosion, devront être traités avec des produits hydrofuges et/ou anti-corrosifs.
- ◆ Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des **affouillements**, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- ◆ Les **matériaux de second œuvre** (cloisons, menuiseries, portes...) et les revêtements (sols, murs ...) situés au-dessous de la cote de référence, seront des matériaux insensibles à l'eau, ou traités.
- ◆ Les **réseaux extérieurs** d'eau, de gaz et d'électricité seront dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- ◆ Les **équipements électriques** seront placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- ◆ Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de **stocks de produits** ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.
- ◆ Les **citernes sous pression**, enterrées ou non ainsi que tous récipients contenant des hydrocarbures, gaz, engrais liquides, pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches. Les citernes enterrées devront être fixées sur un massif en béton destiné à les lester et éviter leur remontée en cas d'inondation.
- ◆ Le **stockage des produits polluants**, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- ◆ Les **piscines** disposeront d'un système de balisage permanent visible en cas de crue.
- ◆ Les **clôtures et les plantations** d'alignement seront étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

ANNEXES

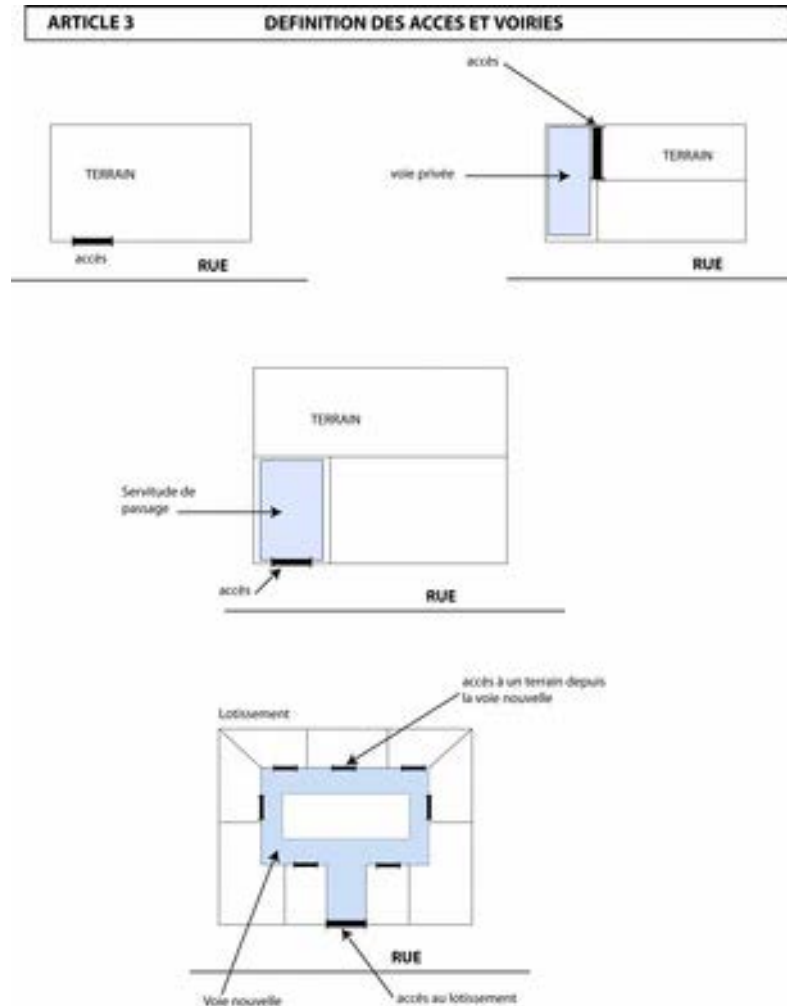
Lexique

Liste indicative des essences végétales locales recommandées

Charte de développement durable

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Alignement : Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.
Conformément à l'arrêt en Conseil d'Etat n°260608 du 28 Juillet 2004, le Maire est compétent pour délivrer un alignement individuel constatant la limite de la voie publique en l'absence de plan d'alignement.

Annexe : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, non accolé à cette dernière, et non affecté ni à l'habitation, ni à l'activité principale (garage, abri de jardin...).

Activité para-agricole : Activité de diversification complémentaire à l'activité agricole, qui reste la principale source de revenus de l'agriculteur. L'arrêté n°2001-DDAF du 21 Novembre 2001 donne la définition de l'exploitation agricole (Cet arrêté figure en pièce n°8 du PLU)

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ou groupe de bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coefficient d'espaces végétalisés (coefficient de biotopes) :

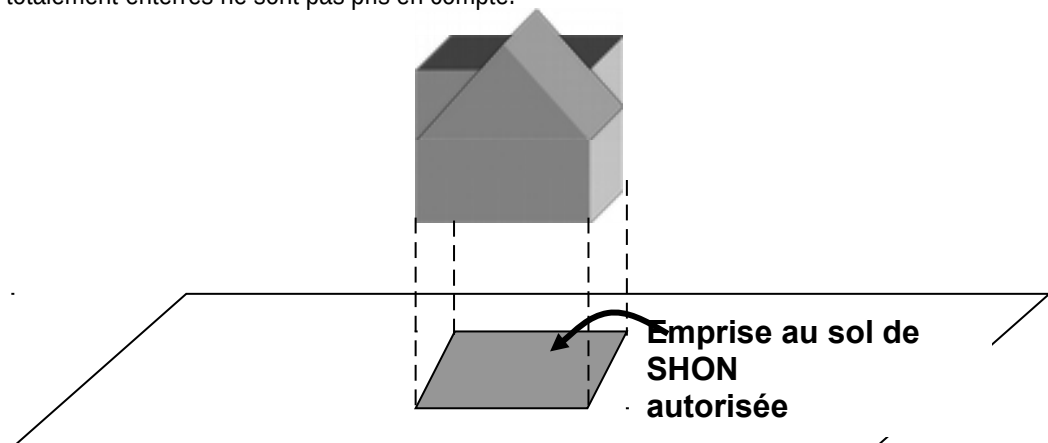
Il s'agit du rapport entre les surfaces d'espaces végétalisés rapportés à la surface de terrain d'assiette ou de l'emprise foncière du projet.

La nature et qualité de ces espaces végétalisés se déterminent par :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - Les cheminements piétonniers ou espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
 - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Elle intègre les éléments de saillie et de modénature de la construction (balcons, terrasses, débords de toiture, auvents, etc.)

Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, sanitaire, médical, social et scolaire.

Espaces végétalisés :

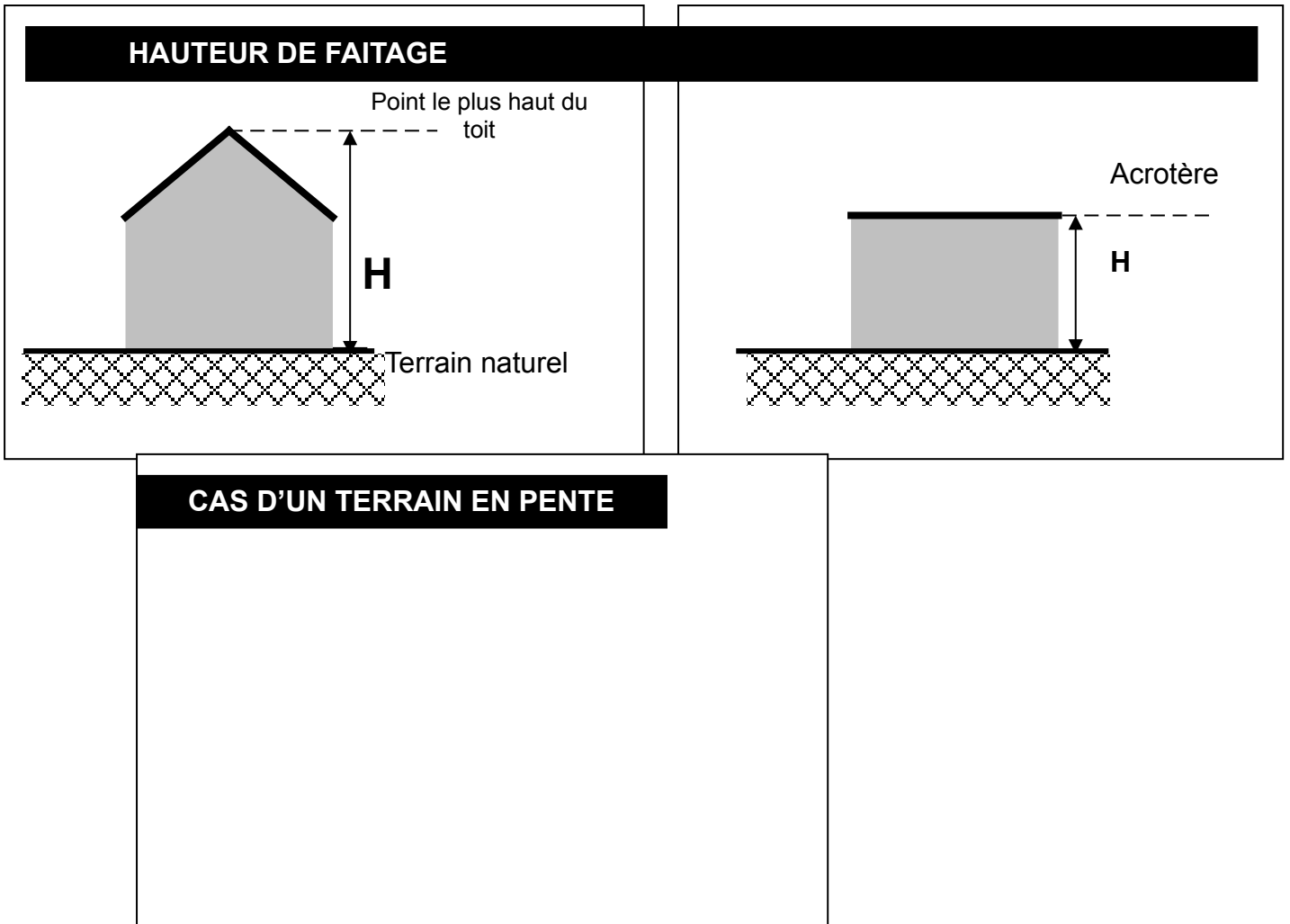
Voir définition du Coefficient d'espaces végétalisés (coefficient de biotopes) :

Fâitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir hauteur de construction)

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommets d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

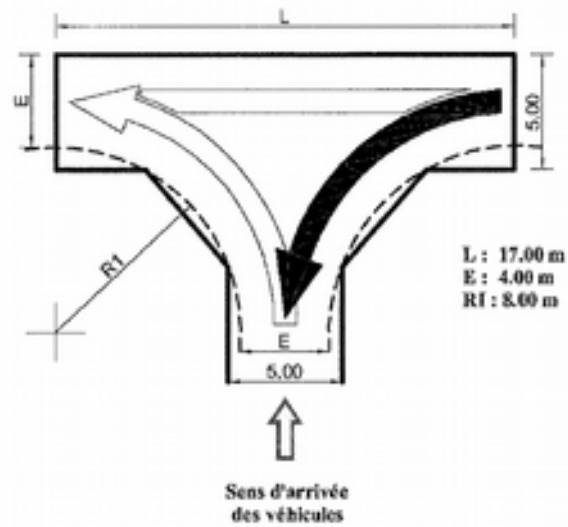
Niveau de plancher :

Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan des périmètres particuliers en pièces n°8.2 des annexes, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ou 1^{er} niveau de constructions doit être situé hors d'eaux, au -dessus de la côte altimétrique des plus hautes eaux connues.

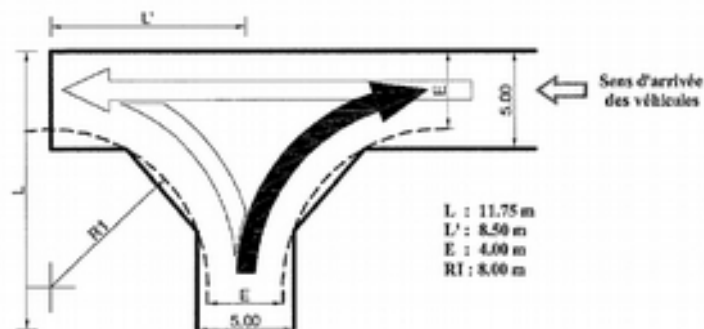
Normes minimales des aires de retournement :

Dans le cas de voies en impasses, les aires de retournement devront permettre les manœuvres de tous véhicules motorisés. Les normes minimales imposées sont indiquées sur les schémas ci-dessous.

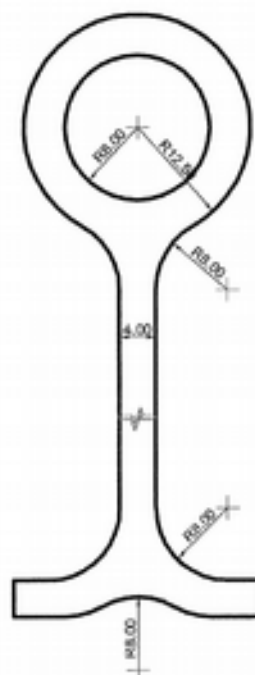
Voie en impasse en forme de T en bout.



Voie en impasse en forme de L en bout.



Voie en impasse avec rond point en bout.



Parcelle : Unité de terrain repérée et numérotée au Cadastre.

Parcelle existante à la date d'approbation du présent document:

Les parcelles existantes, prises en considération par le présent règlement, sont celles figurant au cadastre (ou les fractions de parcelles résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation de la dernière révision du Plan d'Occupation des Sols. **Les parcelles** (ou unités foncières) **nouvelles** sont celles créées après cette date par détachement ou division.

Reconstruction à l'identique ou après sinistre :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et aspects des matériaux existants avant démolition ou destruction, sans y être strictement conforme (évolution des normes et techniques de construction obligent).

Il convient de se référer à l'introduction du présent règlement (Partie 1 - article 5) pour appliquer les règles se référant aux droits en termes de reconstruction.

Réhabilitation/rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire .

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

Vue :

Sont considérées comme des vues au sens du présent règlement (pour application articles 7 et 8)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons et terrasses sur toiture accessibles de plain-pied.
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit

- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée vitrées
- les portes de garage (sauf en sous-sol, situé sous le niveau du terrain naturel)

Ne sont pas considérées comme des vues pour application des articles 7 et 8

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- les portes de garage situées sous le niveau du terrain naturel

LISTE INDICATIVE DES ESSENCES VEGETALES LOCALE RECOMMANDEES

LES ESSENCES D'ARBUSTES RECOMMANDEES

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		X		X
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies:

Les essences conseillées sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la région. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien:

Il est conseillé la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

... / ...

LES ESSENCES D'ARBRES RECOMMANDEES

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10m			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10m			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20m		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25m	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30 m	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40m	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20m		X		X
Erable champêtre (<i>acer campestre</i>)	10-20m	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoïdes</i>)	15-30m		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35m		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35m				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45m	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20 m	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15m			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30m				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35m				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35m				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30m				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraister</i>)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30m		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				