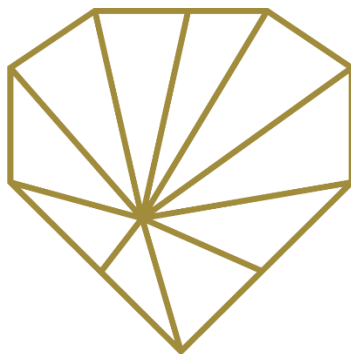




VILLEDIEU INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

DOSSIER D'APPROBATION, LE 27/02/2025

4.1 Règlement écrit

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
1. Lexique	6
1 PARTIE – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	14
Article 1 : Champ d'application de la règle d'urbanisme	15
Article 2 : Portée du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols	15
Article 3 : Division du territoire en zone	17
Article 4 : Adaptations mineures	17
Article 5 : Protection, nuisances et risques	17
Articles concernant les éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel	19
2 PARTIE – DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES URBAINES	23
1. Les zones urbaines	24
Dispositions applicables à la zone UA	25
Dispositions applicables à la zone UA1	37
Dispositions applicables à la zone UB	38
Dispositions applicables à la zone UC	50
Dispositions applicables à la zone US	62
Dispositions applicables à la zone UX	69
2. Les zones à urbaniser	79
Dispositions applicables à la zone AU	81
Dispositions applicables à la zone AUX	92
Dispositions applicables à la zone 2AU et 2AUX	101
3^e PARTIE – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	105
3. Les zones agricole	106
Dispositions applicables à la zone A	107
Dispositions applicables à la zone AX	120
Dispositions applicables à la zone AP	135



4 PARTIE - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE 147

Les zones naturelles.....	148
Dispositions applicables à la zone N	149
Dispositions applicables à la zone NT	162
Dispositions applicables à la zone NC	175
Dispositions applicables à la zone NL	184
Dispositions applicables à la zone NX.....	192
Dispositions applicables à la zone NZ	208
Dispositions applicables à la zone NP.....	216





PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

Lexique

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, Etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe.

Accès

Entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère

Rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Agriculture urbaine

Activité agricole implantée au sein des espaces urbains de la ville, qui répond à l'ensemble des fonctions suivantes :

- Fonction de production de biens alimentaires, rapprochant la production agricole des consommateurs ;
- Fonctions sociales (lien intergénérationnel, réinsertion, ...), pédagogiques et/ou éducatives (telle que vente directe, production participative, cueillette ou ramassage sur site, visite à la ferme, etc.) ;
- Fonctions environnementales et écologiques (biodiversité, gestion de l'eau, recyclage de déchets, performance énergétique, etc.).

L'agriculture urbaine réunit les critères cumulatifs suivants :

- Gestion par un exploitant agricole ou dans le cadre d'une activité de l'économie sociale et solidaire ;
- Production, en pleine terre ou hors

sol, à domaine horticole, maraîchère (légumes, fruits, fleurs, champignons,) ou apicole. Des activités complémentaires sont possibles : recyclage de déchets organiques et compost urbain, ... ;

- Compatibilité avec le voisinage notamment en matière de nuisances olfactives, sonores, ou visuelles.

Aire de stationnement

Au sens du présent règlement, l'aire de stationnement est constituée des places de stationnement et des accès et circulations liées. Les parcs de stationnement en silo ne constituent pas une « aire de stationnement » pour l'application des règles relatives aux revêtement perméables et à la plantation des aires.

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique est assimilée à la notion d'alignement.

Alignement d'arbres

Groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnement le plus souvent un cheminement ou une voie.

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction

principale. Exemple : réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, etc.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bioclimatique

Les projets de construction, d'installations et d'aménagements bioclimatiques ont pour objectif de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement (implantations et orientations optimales, sobriété et performance énergétique, préservation des composantes végétales, amélioration du confort de vie, ...). Il convient par exemple de privilégier l'exposition de la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (généralement Sud).

Changement de destination d'une construction

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme).

Chassi vitré

Un châssis vitré c'est un cadre rigide supportant un vitrage et intégré dans une maçonnerie. Il peut être ouvrant ou fixe. Sous forme de ventail, c'est-à-dire de battant, il est fixé à la maçonnerie au moyen de charnières, qui permettent cette ouverture.

Clôture

C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable



et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Clôture ajourée

Une clôture ajourée assure une transparence visuelle, l'objectif étant de créer des aérations et des respirations paysagères.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Continuité visuelle bâtie

Permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes, murs ou murets, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.

Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2/3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci.

Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissant leurs

fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Une construction est considérée comme légalement construite si elle a été édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.

Coupe et abattage

La coupe est une opération de prélèvements d'arbres programmés et régulier dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

L'abattage procède d'interventions ponctuelles et occasionnelles qui sont le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie, etc.).

Cône de vue

Le terme est défini au paragraphe 4.1. « Les prescriptions graphiques du règlement et les règles associées ».

Construction

Édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Les cabanes dans les arbres, les piscines de plus de 25 m² d'emprise au sol, les hangars de plus de 25 m² d'emprise au sol, les préaux de plus de 25 m² d'emprise au sol, les constructions sur pilotis sont des constructions.

Défrichement

Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations des constructions sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière : la destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière :

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

La circonstance que des constructions et installations à usage agricole puissent servir à d'autres activités, notamment de production d'énergie (par exemple : méthaniseur), n'est pas de nature à leur retirer le caractère de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que ces activités ne remettent pas en cause la destination agricole avérée des constructions et installations en cause.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation : la destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement :

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.



Relèvent de cette sous-destination mais ne créent pas de logements supplémentaires au sens du présent règlement : Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Hébergement étudiant et hébergement pour personnes âgées.

Commerce et activité de service : la destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : 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 :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la

vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212.1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des

équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition :

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0.60m, ainsi que les constructions funéraires (monuments funéraires, équipements cinéraires, columbariums, etc.).

Emprise publique

Espace extérieur ouvert au public qui ne répond pas à la notion de voie publique (exemples : voies ferrées, tramways, cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, ETC.)

ni d'équipement public.

Espace libre

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0.60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres. Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

Espace de plein terre

Espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations ...).

Sont pris en compte pour la qualification des espaces de pleine terre, les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la qualification des espaces de pleine terre.

Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

Espace extérieur ouvert au public qui ne répond pas à la notion de voie publique (exemples : voies ferrées, tramways, cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, ETC.) ni d'équipement public.

Extension

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement, et doit pré-

senter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante..

Extension mesurée

Toute extension qui, par sa nature, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et doit présenter des proportions moins importantes que celles de la construction existante.

L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

Facade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage

Le faitage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

Filet

Le filet est une indication portée au plan des hauteurs. Inscrit en bordure de certaines voies, il réduit le long de celles-ci la hauteur de façade fixée par le plan des hauteurs à l'îlot, et définit l'application d'un gabarit.



Foisonnement du stationnement

Phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non-coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou la semaine) des différents types d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, un coefficient de foisonnement peut être calculé afin de définir les réels besoins et dimensionner le parc de stationnement.

Gabarit

Le gabarit s'applique lorsque la voie est bordée au plan par un filet. Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Le gabarit constitue l'enveloppe maximale à l'intérieur de laquelle doivent s'inscrire les constructions autorisées.

Le gabarit se compose :

1. D'une verticale à l'alignement de la voie (hauteur de façade maximale définie par le filet ;
2. D'une oblique de 45° élevée au sommet de la verticale, et limitée à la hauteur maximale de la zone ;
3. D'une horizontale définie par la hauteur maximale indiquée par le plan des hauteurs, et fixant la hauteur totale maximale de la construction.

Gardiennage (construction à usage exclusif de)

Local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

Haie

Ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Hauteur totale

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspondant à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas de construction à toiture en pente elle correspond à la hauteur au faîtage. Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face de la construction – ou de chaque section de face – concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »).

Hauteur de façade

Dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel :

- Pour les constructions sans attique avec toiture en pente, la hauteur de façade est définie au niveau de la gouttière. Dans le cas où la façade présente plusieurs niveaux de gouttières, la règle s'applique jusqu'à la gouttière la plus haute.
- Pour les constructions sans attique avec toiture terrasse, la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère situé à la verticale de la façade.

- Pour les constructions avec attique (toiture en pente ou toiture-terrasse), la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère qui correspond au plancher de l'attique. Lorsque la partie supérieure de la construction est composée de plusieurs attiques, la référence pour la hauteur de façade est définie par l'acrotère de l'attique le plus bas.

Lorsque l'acrotère est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut du garde-corps. Dans le cas de terrain naturel en pente c'est le point de médian de la face de la construction – ou de chaque section de face – concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »).

Hébergement pour personnes âgées

Au sens du présent règlement, l'hébergement pour personnes âgées recouvre, en référence à l'article L312-1 I.6° du code de la construction et de l'habitation, les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale. Il s'agit des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des résidences autonomie, des résidences personnes âgées, etc.

Houppier

Ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage), à l'exception de la base du tronc.

Implantation des constructions

Les façades sont des éléments à considérer pour définir l'implantation de la construction. Les débords et surplombs par rapport au nu de la façade (ex : balcons, ...) ne sont pas comptabilisés.



Dans le cas d'une façade inclinée, l'élément pris en compte pour déterminer l'implantation de la construction est le nu de la façade au point le plus saillant.

Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement ou sur une ligne d'implantation obligatoire portée au plan de zonage (ou figurant en annexe du règlement du plan local d'urbanisme) est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2/3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite.

, des résidences personnes âgées, etc.

Implantation dominante des constructions

Implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Implantation obligatoire

Limite graphique représentée au plan de zonage sur laquelle toute construction nouvelle doit s'implanter.

Impossibilité technique

L'impossibilité se démontre sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation, de volumétrie ou d'extension des constructions au regard des règles énoncées. Les impossibilités techniques peuvent être justifiées au regard de plusieurs éléments : difficultés techniques en lien avec les réseaux, largeur de façade sur rue ...

Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

Installation technique

Les installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs...).

Limites séparatives

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Marge de recul

Espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles du présent règlement. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

Matériaux filtrants

Peut être défini comme un matériau filtrant, tout matériau qui laisse traverser l'eau..

Marge de retrait

Espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles du présent règlement.

laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

Muret

Petit mur bas maçonné.

Mur pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.

Le mur pignon est reconnaissable par sa forme supérieure qui se termine souvent en triangle appelée pointe de pignon. Il peut être aveugle, c'est-à-dire dépourvu d'ouverture, recouvert ou non par la toiture. Le pignon dossierer est celui sur lequel s'appuient les souches de cheminées.

Opération d'aménagement d'ensemble

Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un aménagement global et cohérent.

Parc de stationnement mutualisé

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.



Parcelle desservie

Parcelle bordant le domaine public ; ledit domaine public étant lui-même équipé d'un réseau collecteur public, ou d'un réseau mis en place par un aménageur public ou privé, susceptible d'être pris en gestion par la collectivité.

Parcelle raccordée

Certaines constructions peuvent être raccordées au réseau public (à titre privé : raccordement via fonds privatif, servitude sur fonds voisins, etc.), bien que la parcelle ne soit pas directement desservie.

Recul

Distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement comptée perpendiculairement à celui-ci.

Retrait

Distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative comptée perpendiculairement à cette limite.

Revêtement perméable pour le stationnement (notion utilisée uniquement pour l'application des règles de stationnement)

Revêtement perméable pour l'air et pour l'eau.

A titre d'illustration, les matériaux perméables peuvent être de différents types :

- Enherbé : mélange de terre pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, etc.
- Sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation, etc.
- Pavage réalisé sur le lit de sable.
- Etc.

Ripisylve

Végétation d'accompagnement d'un cours d'eau..

Second rideau

Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies.

STECAL

Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Surélévation

La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'urbanisme.

Terrain naturel

Point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur. Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin

de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections ; dans ce cas, le point moyen de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

Toiture

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Unité cultivée

Espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités.

Unité foncière

. Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Unité commerciale

Une unité commerciale est une construction ou installation à destination d'artisanat et commerce de détail et/ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, permettant à un client potentiel d'accéder à une offre de produits ou services.

Véranda

Galerie ouverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

Voie

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant.



Voie en impasse

Voie sans issue dont l'entrée et la sortie se font par le même point. La longueur de la voie en impasse se calcule à partir de l'axe de la voie de desserte au niveau du point d'entrée jusqu'au point qui a la distance la plus longue à parcourir.

Le retournement aisé des véhicules dans la partie terminale peut prendre la forme d'une impasse en boucle ou d'une impasse avec aire de retournement. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul de la longueur de l'impasse. L'aire de retournement s'entend comme un espace ouvert permettant les manœuvres de retournement des véhicules ; outre ces espaces dédiés aux circulations, elle peut comprendre également des espaces complémentaires (stationnement, espaces verts, etc.) ne gênant pas les manœuvres des véhicules, en particulier les véhicules de service (pompiers, collecte des déchets, etc.).

- Les voies privées, destinées à ne desservir qu'une seule propriété

Voie publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (public ou privé) ou sa fonction (voie piétonne, voie cycliste, route, chemin, etc.), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Elle peut être en impasse.

Cas spécifiques

Constituent des voies publiques : les voies à circulation automobile réglementée, telles les voies piétonnes ouvertes à la circulation réglementée des seuls riverains ou personnes autorisées (par exemple plateau piétonnier) ;

Ne constituent pas des voies publiques :

- Les voies destinées à l'accès des véhicules de secours / pompiers / services et livraisons, sans circulation automobile du public ;





PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

1^{re}
PARTIE

Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la communauté de communes de Villedieu Intercom comprenant les communes de Beslon, Boisyvon, Bourguenolles, Champrépus, Chérencé le Héron, Coulouvray-Boisbenâtre, Fleury, La Bloutière, La Chapelle-Cécelin, La Colombe, la Haye-Bellefonds, La Lande d'Airou, La Trinité, Le Guislain, Le Tanu, Margueray, Maupertuis, Montabot, Montbray, Morigny, Percy-en-Normandie, Sainte-Cécile, Saint-Martin le Bouillant, St-Maur des Bois, St-Pois, Villebaudon, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 101-3 du code de l'urbanisme : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. ». En aucun cas, les zones du PLU et notamment le zonage N ne peuvent devenir une référence pour imposer ou contraindre les propriétaires fonciers et/ou les exploitants agricoles en ce qui concerne les productions agricoles.

ARTICLE 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT ET DES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R111-2, R111-4 et R111-20 à R111-27 du code de l'Urbanisme :

- Article R111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- Article R111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Article R111-21 relatif à la définition de la densité des constructions
- Article R111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- Article R111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- Article R111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- Article R111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'Etat,
- Article R111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées, en annexe du PLUi, aux documents graphiques dit « plans de servitudes ».



Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Il est rappelé que les dispositions de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du présent PLUi sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Clôtures

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surévaluation des toitures existantes

Les dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R152-5 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectués dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R152-6 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (article R152-7 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLUi est partagé en zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles (zones N).

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE 5 – PROTECTION, NUISANCES ET RISQUES

Zones soumises au risque d'inondation

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondations de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral le 29/07/2004, les dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLUi, s'appliquent.

En outre, dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique, des règles spécifiques, décrites dans le règlement des zones, s'appliquent.

- L'article R.111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- L'article R.111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- L'article R.111-26 : le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

Dispositions générales

- L'article R.111-27 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Zones Humides

Les zones humides repérées sur le règlement graphique correspondent aux milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide identifiés par la DREAL Normandie (Carmen). Dans le cas d'un projet qui va à l'encontre des règles mentionnées ci-après, il revient au pétitionnaire de faire une étude attestant du caractère non humide de la zone.

Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides sont proscrits : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Seuls y sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, mobilier destiné à l'accueil ou l'information du public, postes d'observation de la faune ...)
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Les travaux de restauration, de conservation, de mise en valeur ou d'entretien de zones humides.

Si une zone humide est détériorée par une de ces installations, elle devra être compensée par la création d'une surface équivalente de zone humide présentant les mêmes fonctionnalités.

Zones soumises nuisances sonores le long des axes routiers structurants

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores significatives, il est essentiel de mettre en œuvre un isolement acoustique adapté pour toutes les constructions nouvelles et, dans la mesure du possible, pour les bâtiments existants en cas de rénovation. L'objectif est de limiter les effets du bruit routier conformément aux exigences réglementaires :

- Le respect des zones d'exposition au bruit, telles que définies par les cartes de bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).
- L'application de normes acoustiques minimales pour les bâtiments (matériaux isolants, vitrages spécifiques, dispositifs d'atténuation des bruits d'impact).

Le règlement de voirie départementale, intégré comme document annexe au PLUi, prévoit des marges de recul obligatoires à respecter pour les constructions à proximité des axes routiers structurants.

Les distances de recul sont variables le long des routes départementales non identifiées en tant que Routes Classées à Grande Circulation, sur la base de la hiérarchie des voies définie par le Département. Les reculs minimums sont définis ci-dessous :

Hors Agglomération :

Principes généraux pouvant être adaptés au cas par cas, selon le site d'implantation, la nature des extensions urbaines et les consignes de sécurité	Hors agglomération
RD d'intérêt local et cantonal	15 m
RD d'intérêt départemental et structurant	35 m
RD classée voie à grande circulation	75 m de part et d'autre de l'axe de la route, sauf étude spécifique, en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme
Axe autoroutier et route nationale	100 m de part et d'autre de l'axe autoroutier, en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

Risques liés au retrait et gonflement des argiles

Les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Au titre du retrait-gonflement des argiles : Les porteurs de projet sont invités à consulter le guide annexé au présent PLUi, indiquant les cas dans lesquels une étude géotechnique est obligatoire à réaliser.

Risque radon

Le radon est un gaz cancérigène du poumon qui en se concentrant dans les bâtiments, notamment du fait d'un mauvais renouvellement d'air peut constituer un véritable risque pour la santé des occupants. Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour,
- Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement,
- Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.
- Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon;

Ouvrage électrique et lignes hautes tensions

Le territoire de Villedieu Intercom est concerné par la servitude I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE. A ce titre, sur l'ensemble des secteurs concernés, Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute tensions et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes

La servitude prévoit une exemption de déclaration préalable nécessaire à l'entretien des boisements et des haies sur les péri-

mètres suivants:

- 2,50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 45 000, 63 000, et 90 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 150 000 et 225 000 volts ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts ;
- ou d'autres dimensions pour les cas particuliers.

ARTICLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL

Espace boisés classés (EBC), au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme

Il s'agit des boisements et haies ayant une fonctionnalité écologique forte pour le territoire et qu'il convient donc de protéger.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais.

Le défrichement est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à développement équivalent au sein de l'unité foncière.

Ne sont pas soumis au dépôt d'une demande d'autorisation préalable :

- L'enlèvement des arbres dangereux (arbres menaçant de s'écrouler) et des bois morts;
- Les coupes prévues dans un document de gestion durable d'une forêt privée tel un Plan Simple de Gestion, un Règlement Type de Gestion ou un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles;
- Les coupes effectuées dans le cadre de l'aménagement d'une forêt relevant du régime forestier,
- Les coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral du 30/09/2015,
- Les coupes et abattage réalisées dans le cadre de la mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage ou OLD (voir article 4 de l'arrêté préfectoral du 12/11/2014 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans les espaces exposés aux risques d'incendies de forêt) sauf cas particuliers (Parc National des Calanques, site classé, Monument Historique).

Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques.

Les boisements répertoriés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les boisements répertoriés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Il s'agit des boisements, haies et talus à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysagers ou écologiques. La fonctionnalité naturelle et végétale de ces espaces

doit être préservée. Les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais y sont ainsi interdits.

Les coupes et abattages sont autorisées à condition qu'un arbre à développement équivalent soit replanté au sein de l'unité foncière pour un arbre abattu. La suppression des alignements identifiés doit être évitée et justifiée. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter le linéaire concerné et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression total ou partielle d'un alignement, celui-ci doit être recréé, pour une longueur de linéaire continu équivalent, sur la même unité foncière. Le nouveau linéaire ainsi créé devra reproduire un talus si le linéaire abattu en comportait un.

Sont soumis à déclaration préalable :

- Le défrichement,
- L'arrachage partiel ou total des haies,
- L'arasement d'un talus partiellement ou totalement,
- Les coupes à blanc partielles ou totales des haies.

Les travaux d'entretien courant du bocage (coupes d'entretiens courant et l'abattage ponctuel notamment lié à un aléa (maladie, tempête, situation de danger) ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les boisements identifiés

Il s'agit des haies participant à l'ambiance paysagère du territoire et au maintien de la biodiversité. Les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais y sont ainsi interdits. Il doit être recherché le maintien de l'alignement et la suppression total de celui-ci doit être évitée.

Pour rappel, conformément à l'article L411-1 du code de l'environnement, les interventions sur les haies identifiées en zones agricoles exploitées doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'OFB.

Ne sont pas soumis à déclaration :

- Les interventions pour motifs liés à la sécurité.
- Toute opération ayant pour effet de faire disparaître moins de 5 mètres linéaire d'une haie
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 mètres maximum et dans la limite d'un seul accès par parcelle agricole.
- Les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique

Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

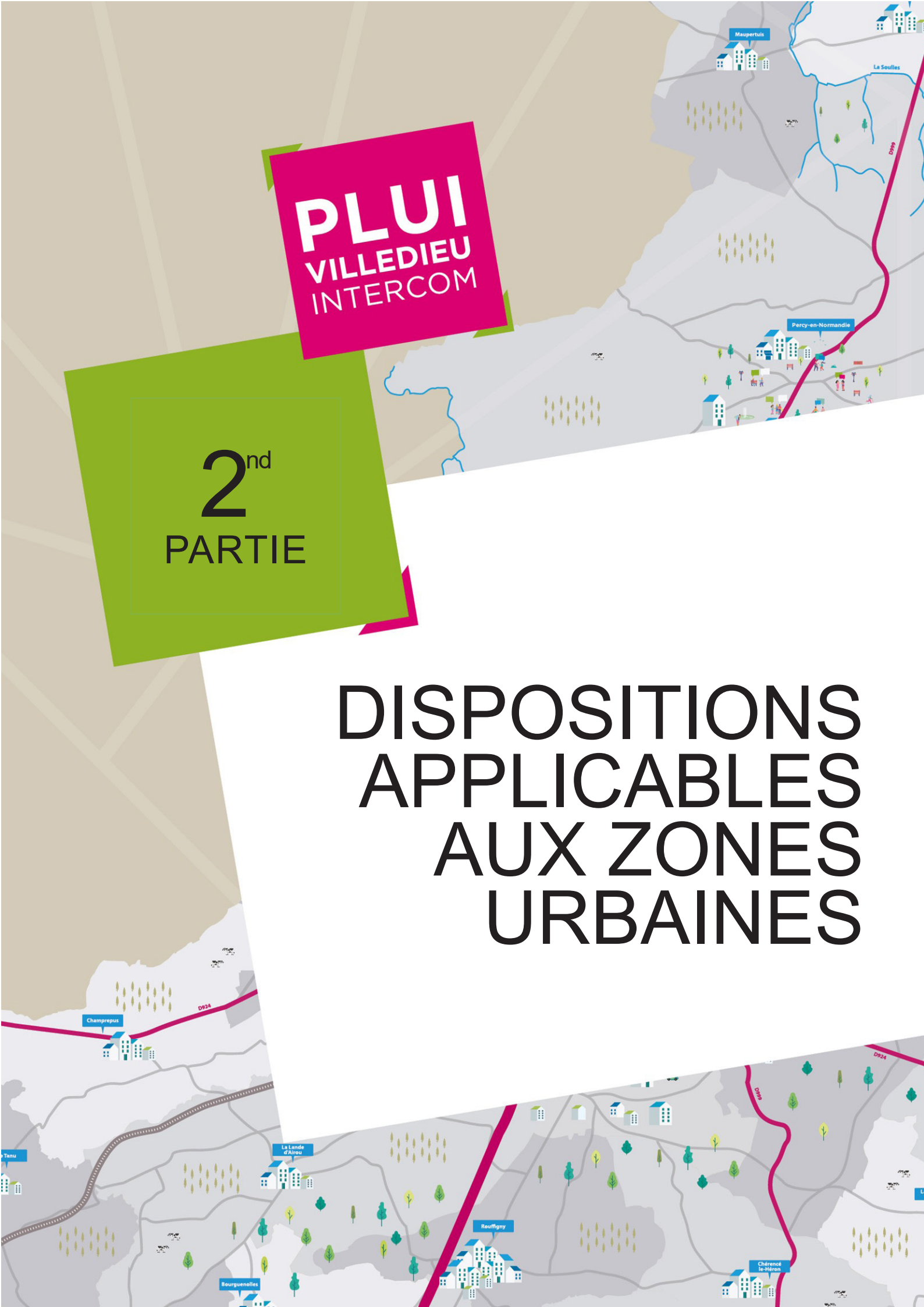
Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.

Dispositions générales

Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
- La composition des façades et des ouvertures,
- Les éléments de détails architecturaux



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

2nd
PARTIE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

L'article R. 151-18 du code de l'urbanisme dispose que « Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le secteur UA est une zone qui présente une mixité de fonctions (habitat, commerces, services et équipements) et une densité plus marquée.

Le secteur UA1 est une zone qui relève du règlement Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Villedieu-les-Pôeles.

Le secteur UB est une zone qui regroupe le tissu urbain de type pavillonnaire de densité faible en périphérie des agglomérations. Des zones AU adjacentes à la zone UB sont possibles.

Le secteur UC est une zone qui regroupe le tissu urbain de type pavillonnaire de densité faible en périphérie des agglomérations. Il n'y a pas de zone AU adjacente à la zone UC.

Le secteur US regroupe les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le secteur UX est une zone mixte à dominante d'activités économiques.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Secteur central marqué, il présente une mixité de fonctions (habitat, commerces, services et équipements) et une densité plus marquée.

Sur la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, le SPR est en vigueur. En cas de contradiction entre une disposition du SPR et le règlement de la zone, c'est la disposition du SPR qui prévaut.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admissibles sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les exploitations agricoles, à conditions d'être associés, sur la même unité foncière, à une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les activités de commerce de gros à condition de respecter les limitations de surface de plancher édictées dans le chapitre «emprise au sol des constructions»

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- Qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- Qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- Aux occupations et utilisations du sol autorisé sur la zone,
- A la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Ou à des aménagements paysagers,
- Ou à des aménagements hydrauliques,
- Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.



Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la ou les nouvelles constructions.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1. Emprise au sol des constructions****Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. Pour soutenir la densification et encourager la division parcellaire, l'emprise au sol des constructions sera calculée à l'échelle de chaque parcelle issue de la division.

Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

La surface de plancher totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, doit être inférieure ou égale à 150 m².

2. Hauteur des constructions**Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder 4 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou rez-de-chaussée + 3 étages dans le cas de toitures sans pente).

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder : rez-de-chaussée + combles.



Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales
- Soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : les constructions doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UA et une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Le traitement de la bande de retrait doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) TVB. Une construction d'une hauteur supérieure à 5 mètres devra observer un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction ($H=L$).

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur totale est inférieure à un niveau et un toit ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis-à-vis des limites avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N).

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales,
- Soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Afin d'assurer l'harmonie des continuités visuelles urbaines, lorsqu'elles sont en premier rideau, les nouvelles constructions respecteront l'implantation dominante.

En l'absence d'implantation dominante, les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques. Cette marge de recul est ramenée à 1 mètre sur la ville de Villedieu-les-Poëles-Rouffigny.

Une implantation différente pourra être autorisée pour favoriser l'intégration urbaine des constructions et assurer une cohérence

avec le tissu bâti environnant.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur est inférieure à rez-de-chaussée + comble n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales,
- Soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le retrait existant,
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites,
- Soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : les constructions doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UA et une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Le traitement de la bande de retrait doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) TVB. Une construction d'une hauteur supérieure à 5 mètres devra observer un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction (H=L).

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur totale est inférieure à un niveau et un toit ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis-à-vis des limites avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N).

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales
- Soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.



Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction et changement d'affectation de bâtiment.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le front bâti.

Lorsque la toiture comprend un ou plusieurs versants, l'inclinaison de la toiture doit être au minimum de 40°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade, si elles existent, sauf impossibilités techniques avérées.

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, la tuile, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire.

L'utilisation de bardeau bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, sas d'entrée et toiture végétalisée.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.



L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.20 mètre de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 1,60 mètres de hauteur

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.),
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.),
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.),
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées,

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.



5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Les haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé par un arbre ou une plantation de même nature à raison d'un sujet replanté pour un sujet supprimé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).

Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Dans les secteurs UA, ces espaces doivent occuper à minima 10% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.



5. STATIONNEMENT

1. Modalités d'application des normes de stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé
Hébergement	Non réglementé
Logement	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé, Autres logements : au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60 m ²
Commerces et activités de services	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos :

- Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1.5 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement de vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1.5 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou de 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.



2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduelles provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, adopté en 2017, devenu site patrimonial remarquable (SPR) est applicable à cette section.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, adopté en 2017, devenu site patrimonial remarquable (SPR) est applicable à cette section..

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, adopté en 2017, devenu site patrimonial remarquable (SPR) est applicable à cette section..



CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

La zone UB regroupe le tissu urbain de type pavillonnaire en périphérie des agglomérations.

Sur la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, le SPR est en vigueur. En cas de contradiction entre une disposition du SPR et le règlement de la zone, c'est la disposition du SPR qui prévaut.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Les exploitations agricoles, à conditions d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi.

Les activités de commerce de gros à condition de respecter les limitations de surface de plancher édictées dans le chapitre «emprise au sol des constructions»

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- Qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- Qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- Aux occupations et utilisations du sol autorisé sur la zone,
- A la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Ou à des aménagements paysagers,
- Ou à des aménagements hydrauliques,
- Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.



3. Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la ou les nouvelles constructions

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. Pour soutenir la densification et encourager la division parcellaire, l'emprise au sol des constructions sera calculée à l'échelle de chaque parcelle issue de la division.

La surface de plancher totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, doit être inférieure ou égale à 150 m².

Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 étage + comble.



La hauteur maximale des annexes ne peut excéder rez-de-chaussée + combles.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales
- Soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Afin d'assurer l'harmonie des continuités visuelles urbaines, lorsqu'elles sont en premier rideau, les nouvelles constructions respecteront l'implantation dominante.

En l'absence d'implantation dominante, les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques. Cette marge de recul est ramenée à 1 mètre sur la ville de Villedieu-les-Poëles-Rouffigny

Une implantation différente pourra être autorisée pour favoriser l'intégration urbaine des constructions et assurer une cohérence avec le tissu bâti environnant.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur est inférieure à rez-de-chaussée + comble n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales
- Soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le retrait existant.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites latérales,
- Soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Le traitement de la bande de retrait doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) TVB. Une construction d'une hauteur supérieure à 5 mètres devra observer un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction ($H=L$).

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur totale est inférieure à 5 mètres ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis-à-vis des limites avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N).

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales
- Soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le front bâti.

Lorsque la toiture comprend un ou plusieurs versants, l'inclinaison de la toiture doit être au minimum de 40°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade, si elles existent, sauf impossibilités techniques avérées.

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, la tuile, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire.

L'utilisation de bardeau bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, sas d'entrée et toiture végétalisée.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture,
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,



- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Les haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé par un arbre ou une plantation de même nature à raison d'un sujet replanté pour un sujet supprimé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).

Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Dans les secteurs UB, ces espaces doivent occuper à minima 20% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

4. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.



En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé
Hébergement	Non réglementé
Logement	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé, Autres logements : au minimum 1 place de stationnement par tranche de 80 m ²
Commerces et activités de services	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos :

- Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1.5 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement de vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1.5 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.



EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.



Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

3. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

La zone UC regroupe le tissu urbain de type pavillonnaire de densité faible en périphérie des agglomérations. La densification est possible en zone UC, mais aucune zone AU adjacente à la zone UC n'est possible.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Les exploitations agricoles à conditions d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUI,

Les activités de commerce de gros à condition de respecter les limitations de surface de plancher édictées dans le chapitre «emprise au sol des constructions»

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- Qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- Qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- Aux occupations et utilisations du sol autorisé sur la zone,
- A la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Ou à des aménagements paysagers,
- Ou à des aménagements hydrauliques,
- Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.



1. Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la ou les nouvelles constructions

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain. Pour soutenir la densification et encourager la division parcellaire, l'emprise au sol des constructions sera calculée à l'échelle de chaque parcelle issue de la division.

La surface de plancher totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, doit être inférieure ou égale à 150 m².

Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder rez-de-chaussée + étage + comble.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder : rez-de-chaussée + combles.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales
- Soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Afin d'assurer l'harmonie des continuités visuelles urbaines, lorsqu'elles sont en premier rideau, les nouvelles constructions respecteront l'implantation dominante.

En l'absence d'implantation dominante, les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Une implantation différente pourra être autorisée pour favoriser l'intégration urbaine des constructions et assurer une cohérence avec le tissu bâti environnant.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur est inférieure à rez-de-chaussée + comble n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales
- Soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le retrait existant.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites latérales,
- Soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Le traitement de la bande de retrait doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) TVB. Une construction d'une hauteur supérieure à 5 mètres devra observer un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction ($H=L$).

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur totale est inférieure à 5 mètres ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis-à-vis des limites avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N).

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales
- Soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris

en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.



3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le front bâti.

Lorsque la toiture comprend un ou plusieurs versants, l'inclinaison de la toiture doit être au minimum de 40°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade, si elles existent, sauf impossibilités techniques avérées.

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, la tuile, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire.

L'utilisation de bardeau bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, sas d'entrée et toiture végétalisée.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture,
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :



- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter



les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Les haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé par un arbre ou une plantation de même nature à raison d'un sujet replanté pour un sujet supprimé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).

Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Dans les secteurs UC, ces espaces doivent occuper à minima 30% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

4. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une



autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur au minima 50% de leur emprise.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé
Hébergement	Non réglementé
Logement	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé, Autres logements : au minimum 1 place de stationnement par tranche de $80 m^2$
Commerces et activités de services	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos :

- Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de $1.5 m^2$ par tranche entamée de $100 m^2$ de surface de plancher.
- Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à $250 m^2$ doivent prévoir un espace dédié au stationnement de vélos correspondant, au minimum, à une superficie de $1.5 m^2$ par tranche entamée de $100 m^2$ de surface de plancher.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.



2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES US

La zone US regroupe les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	US
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature sauf ceux autorisés sous conditions
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les dépôts à condition qu'ils soient liés à des constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'il n'engendre pas de nuisances
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions au terrain naturel ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.

3. Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée..

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la



qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

1. Caractéristiques des façades

L'aspect extérieur des façades n'est pas réglementé.

2. Caractéristique des percements

Non réglementé..

3. Caractéristiques des toitures

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le front bâti.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas réglementées.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.



4. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins
Centre de congrès et d'exposition	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Non réglementé

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.



2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduelles provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

La zone UX est une zone mixte à dominante d'activités économiques.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	UX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

UX

RÈGLEMENT DE ZONES URBAINES



1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature sauf ceux autorisés sous conditions
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements à condition qu'il s'agisse d'un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités et qu'il soit intégré dans l'enveloppe de la construction principale ayant pour vocation une destination autorisée sur la zone..
- Pour la sous-destination artisanat et commerce de détail :
 - > les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existantes à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement,
 - > extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité et l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.
- Les dépôts et aires de stockage à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions au terrain naturel ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.
 - > Aux occupations et utilisations du sols autorisées sur la zone,
 - > Ou à des aménagements paysagers,
 - > Ou à des aménagements hydrauliques,
 - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.



3. Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Le logement devra présenter une surface de plancher inférieur à 50m².

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ne peuvent pas entraîner une augmentation de plus de 10% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi

L'emprise au sol des autres destination n'est pas réglementée

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres.



Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales
- Soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le retrait existant.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites latérales,
- Soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Soit dans le respect des dispositions générales
- Soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction et changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.



Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les façades doivent être dans une nuance de gris.

Les façades doivent jouer sur la sobriété et la simplicité des compositions de façades. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieur à 200m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs nuances de gris peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Non réglementé..

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsque la toiture comprend un ou plusieurs versants, l'inclinaison des toitures des constructions doit être comprise entre 15° et 35°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des constructions doivent présenter une couleur sombre.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de pro-



duction d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne

pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.



En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme:

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher et au minimum 1 place de stationnement par logement.
Artisanat et commerce de détail	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1.5 m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers.



EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.



2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

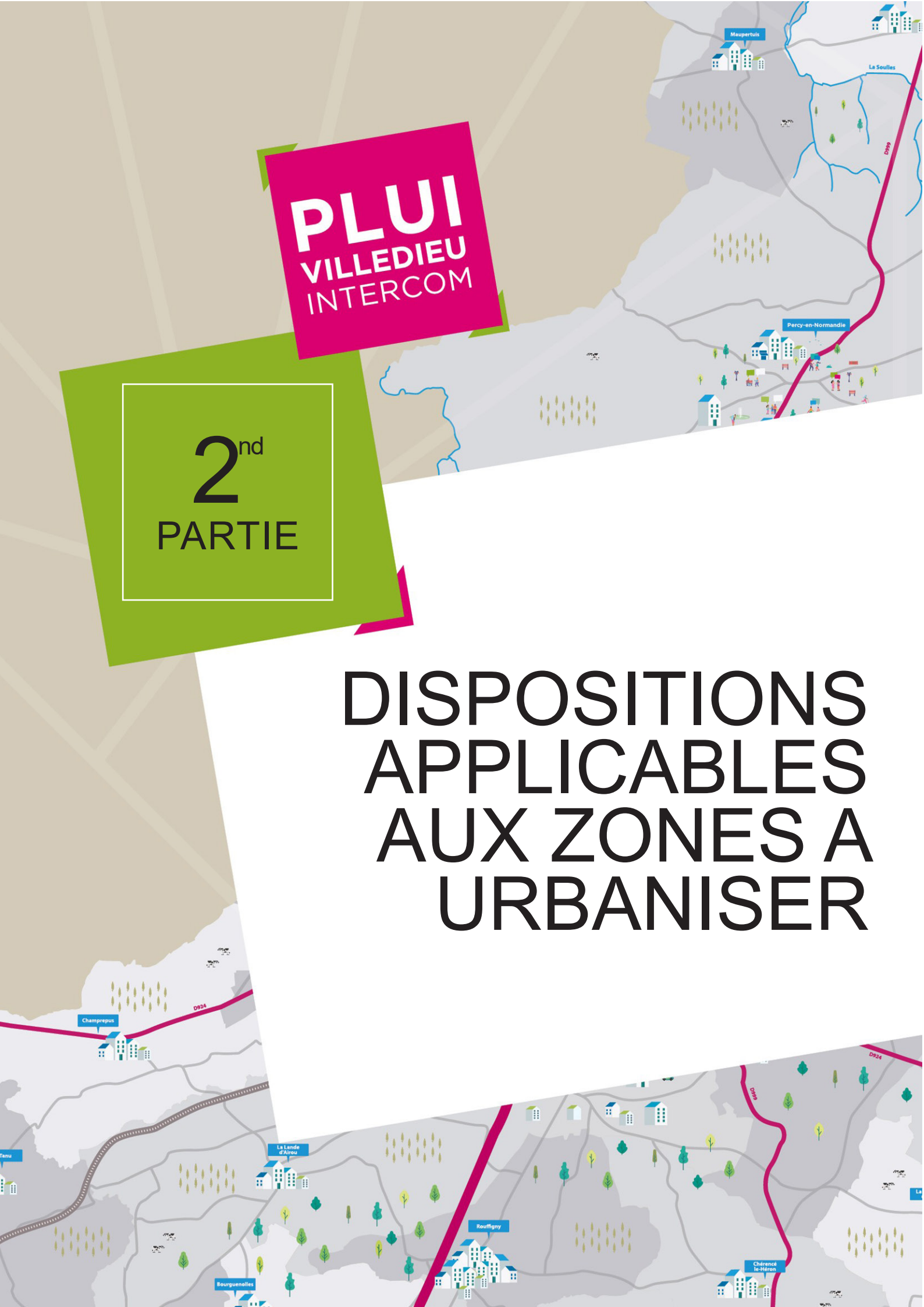
Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

2nd
PARTIE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le secteur 1AU est une zone qui regroupe le tissu urbain de densité moyenne à faible à vocation d'habitat, à construire en extension et à court ou moyen terme.

Le secteur 2AU est une zone qui regroupe le tissu urbain de densité moyenne à faible à vocation d'habitat, à construire en extension et à long terme.

Le secteur 1AUx est une zone mixte à dominante d'activités économiques à construire en extension à court ou moyen terme.

Le secteur 2AUx est une zone mixte à dominante d'activités économiques à construire en extension à long terme.



CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

1AU

La zone 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate à la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admissibles sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1AU

RÈGLEMENT DE
ZONES A URBANISER

Sont admises les destinations et sous-destinations précédentes dès lors que les constructions s'inscrivent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et que les équipements pour assurer la desserte des constructions soient programmés. Si l'opération n'occupe pas l'ensemble de la zone, elle ne doit pas compromettre son aménagement cohérent.

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. les dépôts de toute nature. Usages, Affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature sauf ceux autorisés sous conditions.
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes et l'aménagement d'aire de camping-car,
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les activités relevant de la sous-destination industrie à condition d'être compatible avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées.
- Les activités relevant de la sous-destination entrepôt à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone, et à condition d'être compatibles avec le voisinage en terme de nuisances et d'intégration dans l'environnement.
- Les dépôts et aires de stockage à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - > A la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides
 - > Ou à des aménagements paysagers,
 - > Ou à des aménagements hydrauliques,
 - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.



3. Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

4. Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. Pour soutenir la densification et encourager la division parcellaire, l'emprise au sol des constructions sera calculée à l'échelle de chaque parcelle issue de la division.

Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions et des extensions ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 étage + comble.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder : rez-de-chaussée + combles.



Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être à l'alignement ou respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour favoriser l'intégration urbaine des constructions et assurer une cohérence avec le tissu bâti environnant.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur est inférieure) rez-de-chaussée + comble n'est pas réglementée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites,
- Soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : les constructions doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone AU et une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Le traitement de la bande de retrait doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Une construction d'une hauteur supérieure à 5 mètres devra observer un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction ($H=L$).

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur totale est inférieure à un niveau et un toit ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis-à-vis des limites avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N).

Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.



2. Caractéristique des percements

Non réglementé.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, la tuile, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire.

L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au nu plan de la toiture ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur.

Lorsque la toiture comprend un ou plusieurs versants, l'inclinaison de la toiture doit être au minimum de 40°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées..

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)



- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Le traitement de la clôture doit être compatibles avec les objectifs définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.



4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé par un arbre ou une plantation de même nature à raison d'un sujet replanté pour un sujet supprimé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Espace de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, ...).

Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Dans les secteurs 1AU, ces espaces doivent occuper à minima 20% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

5. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé
Hébergement	Non réglementé
Logement	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé, Autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80 m ²
Commerces et activités de services	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos :

- Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.
- Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la



destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en



place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX

La zone 1AUX est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour le développement d'activités économiques à court et moyen terme et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate à la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	1AUX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont admises les destinations et sous-destinations précédentes dès lors que les constructions s'inscrivent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et que les équipements pour assurer la desserte des constructions soient programmés. Si l'opération n'occupe pas l'ensemble de la zone, elle ne doit pas compromettre son aménagement cohérent..

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. les dépôts de toute nature. Usages, Affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature sauf ceux autorisés sous conditions.
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes, et l'aménagement d'aire de camping-car,
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements à condition qu'il s'agisse d'un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités. Les dépôts et aires de stockage à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - > A la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides
 - > Ou à des aménagements paysagers,
 - > Ou à des aménagements hydrauliques,
 - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.

3. Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.



4. Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Le logement devra présenter une surface de plancher inférieur à 50m² et être intégré dans l'enveloppe de la construction principale ayant pour vocation une destination autorisée sur la zone.

Pour les autres destinations autorisées, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres.

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les façades doivent être dans une nuance de gris.

Les façades doivent jouer sur la sobriété et la simplicité des compositions de façades. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieur à 200m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs nuances de gris peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées

2. Caractéristique des percements

Non réglementé..



3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsque la toiture comprend un ou plusieurs versants, l'inclinaison des toitures des constructions doit être comprise entre 15° et 35°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des constructions doivent présenter une couleur sombre.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées



Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatibles avec les objectifs définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.



5. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Bureau	A minima, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher.
Logement	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher et au minimum 1 place de stationnement par logement.
Artisanat et commerce de détail	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher.
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de

100m² de surface de plancher.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.



2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUX

Les zones 2AU correspondent aux secteurs pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement sont à créer. Leur ouverture à l'urbanisation, prévue à long terme, est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	2AU et 2AUX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

2AU

RÈGLEMENT DE
ZONES A URBANISER

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. les dépôts de toute nature. Usages, Affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

Sont interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sont admis dans la zone 2AU :

- Les installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.

Sont autorisé sous-conditions :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation de plus de 60m² de surface de plancher, changement de destination exclu,
- L'extension des constructions existantes à destination des équipements d'intérêts collectifs et de service public à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 15% de la surface de plancher supplémentaire.
- Une seule construction à usage d'annexe d'une construction principale à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elle est non close et qu'elle n'est pas constitutive de surface de plancher.
- Une seule piscine à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.
-

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Pour les habitations;

- Les constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doivent pas excéder 30m² d'emprise au sol.
- L'extension dès lors qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher et que l'emprise totale des constructions, existantes comprises, ne dépasse pas 300m²

Pour les autres destinations, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter le retrait existant.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres ou conserver le retrait existant.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.



5. Stationnement

Le stationnement n'est pas réglementé.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

A stylized map of agricultural zones in the Villedieu Intercommunal area. The map features various geographical elements: brown areas representing agricultural fields, green areas representing forests, and blue lines representing rivers and roads. Several towns are marked with blue labels and icons of houses: Maupertuis, La Soullie, Percy-en-Normandie, Champrepus, La Lande d'Aigu, Rouffigny, Chârennes-le-Ménage, and Bourguenelles. A prominent pink road, labeled D924, runs diagonally across the map. Two large, tilted rectangular boxes are overlaid on the map: a pink one in the upper left and a green one below it. The pink box contains the text 'PLUI VILLEDIEU INTERCOM' in white. The green box contains the text '3ème PARTIE' in black. The title 'DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES' is written in large, bold, black capital letters on the right side of the map.

PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

3^{ème}
PARTIE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

L'article R151-22 du code de l'urbanisme dispose que les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur A est une zone où les occupations des sols nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Le secteur Ax est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

A

RÈGLEMENT DES ZONES
AGRICOLLES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

En secteur A sont autorisés :

- Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
 - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées.
- Les camping à la ferme sous réserve de respecter les conditions légales :
 - > Un maximum 6 emplacement de tentes, caravanes et / ou camping-cars
 - > Une capacité d'accueil limitée à 20 personnes maximum
 - > Un camping par unité foncière
 - > Etre situé sur un terrain appartenant à une exploitation agricole.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
- > Ou à des aménagements paysagers,
- > Ou à des aménagements hydrauliques,
- > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables
- Le changement de destination des constructions à condition :
 - > Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - > Et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
 - > Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau,
 - > Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservables par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3.5 mètres de large minimum.
 - > Les changements de destination en zone A sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur sous réserve
 - > De ne pas engendrer de nuisances par rapport aux habitations existantes,
 - > De ne pas générer de nuisances liées aux circulations et aux accès.
- Les installations photovoltaïques ou solaire thermique dans les conditions énoncées par le décret n°2024-318 du 8 avril 2024 et le SRADDET, en vigueur, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme
- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les locaux à usage d'habitation :
 - > un seul logement de fonction par exploitation à partir de la date d'approbation du PLUi situé dans un périmètre de 100 mètres autour de celle-ci. Ce logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un second logement de fonction de type gardiennage pourra être autorisé. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.
 - > l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.
 - > les annexes des constructions, y compris les piscines existantes à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.



- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain d'implantation.

3. Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Pour les locaux à usage d'habitation :

- L'emprise au sol et la surface de plancher du second logement de fonction type gardiennage est limitée à 30 m²,
- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50 m² ou à 30% de l'emprise au sol de la construction. Le plus bénéfique des 2 calculs peut-être appliqué. L'emprise au sol totale de la construction est limitée à 200m² maximum.
- L'emprise au sol et la surface de plancher des annexes des constructions est limitée à 50 m²,
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m².

Pour les autres usages :

- Non réglementé.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Pour les bâtiments à usage d'habitation : La hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes à destination d'habitation ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² et des piscines (quelle que soit leur emprise) n'est pas règlementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Pour les terrains qui jouxtent une zone U ou AU, les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 10 mètres minimum depuis ces limites.

Dans les autres cas : les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.



Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis-à-vis des limites avec les zones U ou AU.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes



couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur,
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou



passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit, les teintes doivent être neutres, mêlées de gris ou sombres.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

6. Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur au minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.



Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire

gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AX

Le secteur Ax est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	AX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
 - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - > Ou à des aménagements paysagers,
 - > Ou à des aménagements hydrauliques,
 - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur sous réserve
 - > De ne pas engendrer de nuisances par rapport aux habitations existantes,



> De ne pas générer de nuisances liées aux circulations et aux accès.

- Les installations photovoltaïques ou solaire thermique dans les conditions énoncées par le décret n°2024-318 du 8 avril 2024 et le SRADDET, en vigueur, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme
- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Pour la destination habitation :

- *Sont autorisés sous-conditions :*
 - > un nouveau logement à condition d'être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités. Il devra présenter une surface de plancher inférieur à 50m² et être intégré dans l'enveloppe de la construction principale ayant pour vocation une destination autorisée sur la zone.
 - > l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
 - > les annexes des constructions existantes, y compris les piscines à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

Pour les autres destinations autorisées sous-condition dans la zone sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les exploitations agricoles et forestières.

Pour les habitations :

- L'extension des constructions sont limitées sont limitées à 50m² d'emprise ou à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Le plus bénéfique des 2 calculs peut être appliqué. L'emprise au sol totale de la construction est limitée à 200 m² maximum.,
- les annexes des constructions sont limitées à 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher,



- les piscines sont limitées à 50 m².

Pour les autres usages :

- La surface d'emprise au sol nouvellement créée (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi) est limitée à 200m².
- Pour les secteurs indicés AX2, la surface d'emprise au sol nouvellement créée est limitée à 500 m².

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes à destination d'habitation ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone.

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux exploitations agricoles n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales,



- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante,

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment..

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.



L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)



- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.



En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

Les façades doivent être dans une nuance de gris.

Les façades doivent jouer sur la sobriété et la simplicité des compositions de façades. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieur à 200m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs nuances de gris peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon



permanente un aspect satisfaisant.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

3. Caractéristique des percements

Non réglementé.

4. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

5. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent garder un aspect rural.

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)



- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

6. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

4. Stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

5. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Bureau	A minima, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher.

Destinations / sous-destinations	Normes
Artisanat et commerce de détail	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.



Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux**1. Eau potable**

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir



un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AP

Le secteur Ap est un secteur de protection de la ressource en eau et du secteur de captage d'eau. En cas de contradiction entre une disposition es arrêtés préfectoraux de protection des périmètres de captage et le règlement de la zone, c'est la disposition des arrêtés qui prévaut.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses**

Destination	Sous-destination	AP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

AP

RÈGLEMENT DES ZONES
AGRICOLLES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Toutes les destinations autorisées sous conditions le sont à condition de respecter les arrêtés préfectoraux de captage d'eau annexés au PLUi

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages, affectations des sols et types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
 - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Les extensions et les nouvelles constructions nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi.
- Un seul logement de fonction par exploitation existante à partir de la date d'approbation du PLUi situé dans un périmètre de 100 mètres autour de celle-ci. Ce logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un second logement de fonction de type



gardiennage pourra être autorisé. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaire à un captage d'eau et sous réserve de leur bonne intégration paysagère..

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour le second logement de fonction, l'emprise est limitée à 30 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Pour les autres usages : Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Pour les locaux à destination d'habitation :

- l'emprise au sol et la surface de plancher du second logement de fonction type gardiennage est limitée à 30 m²,

Pour les autres destinations :

- Non réglementé.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.



La hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes à destination d'habitation ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.



Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1. Dispositions applicables aux habitations**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.



2. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

3. Caractéristiques des percements

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes sauf s'il s'agit de conserver une harmonie de composition et d'aspect avec des menuiseries, volets et portes préexistants.

4. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.



Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

5. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation

TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

6. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

8. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.



Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,



- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Le stationnement doit répondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur au minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.



Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduelles provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

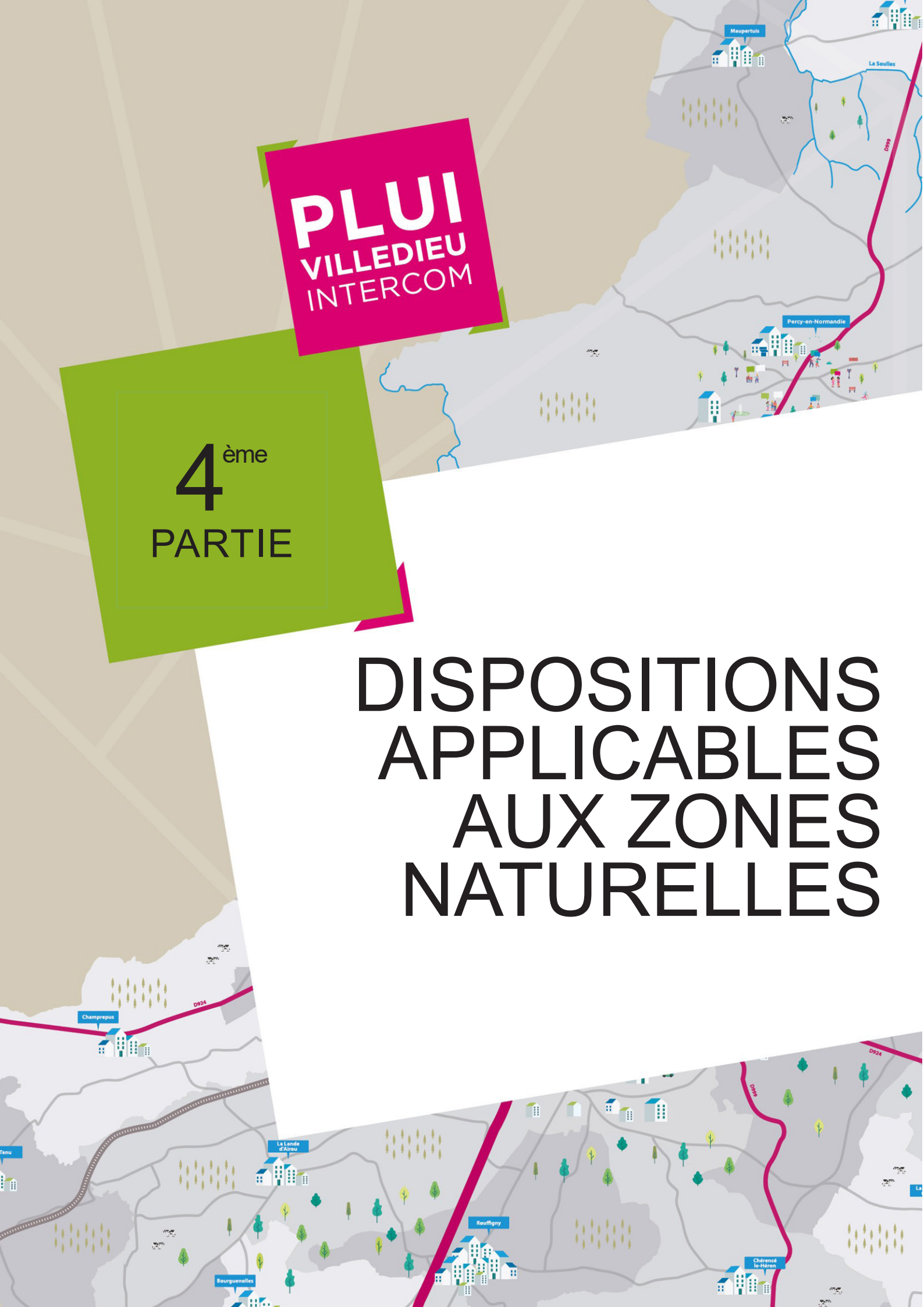
4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.





PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

4^{ème}
PARTIE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur N est lié aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site.

Le secteur Nt est un STECAL destiné au fonctionnement du camping.

Le secteur Nc est un secteur destiné au fonctionnement et à l'extension des carrières existantes.

Le secteur NI est un secteur naturel de parcs d'agrément accueillant des usages de loisirs et de découvertes.

Le secteur Nx est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques

Le secteur Nz est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation principale de zoo.

Le secteur Np est un secteur de protection de la ressource en eau et du secteur de captage d'eau.

L'ensemble de ces zones va être traité dans un unique chapitre intitulé « dispositions applicables aux zones N ».



CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Le secteur N est lié aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
 - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - > Ou à des aménagements paysagers,
 - > Ou à des aménagements hydrauliques,
 - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables,
- Tous travaux nécessaires à la maintenance et l'entretien des installations ferroviaires
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Le changement de destination des constructions à condition :
 - > Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - > Et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
 - > Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau,
 - > Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservables par les réseaux d'eau et



d'électricité et par un accès carrossable de 3.5 mètres de large minimum.

- > Les changements de destination en zone N sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDNPF).

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Les exploitations agricoles et forestières à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour la destination habitation :
 - > un seul logement de fonction par exploitation à partir de la date d'approbation du PLUi situé dans un périmètre de 100 mètres autour de celle-ci. Ce logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un second logement de fonction de type gardiennage pourra être autorisé. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.
 - > l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
 - > les annexes des constructions, y compris les piscines existantes à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :
 - > Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - > Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, aux exploitations agricoles et aux exploitations forestières.

Pour les habitations :

- L'emprise au sol et la surface de plancher du second logement de fonction type gardiennage est limitée à 30m².
- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50m² ou à 30% de l'emprise au sol de la construction. Le plus bénéfique des 2 calculs peut être appliqué. L'emprise au sol totale de la construction est limitée à 200m² maximum.
- L'emprise au sol et la surface de plancher des annexes des constructions est limitée à 50m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 50m².

Pour les autres usages :

- Non réglementé.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes à destination d'habitation ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des



hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante



Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.



Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements**Dispositions générales**

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

3. Caractéristiques des toitures**Dispositions générales**

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.



Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur au minima 50% de leur emprise.

2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.



La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;



- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.



3. Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter.

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NT

Le secteur Nt est un STECAL destiné au fonctionnement du camping.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	NT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
 - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - > Ou à des aménagements paysagers,
 - > Ou à des aménagements hydrauliques,
 - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Le changement de destination des constructions à condition :
 - > Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - > Et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
 - > Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau,
 - > Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservables par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3.5 mètres de large minimum.

- > Les changements de destination en zone N sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDNPF).
- Sont également autorisées les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt publics (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Un local d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités «autres hébergements touristiques». Le logement devra présenter une surface de plancher inférieure à 50m² et être situé sur le terrain de l'activité à laquelle il se rattache.
- Les activités de restauration, de services avec accueil de clientèle et de bureau à condition que les constructions et installations soient nécessaires à l'exploitation d'une activité «autres hébergements touristiques» et qu'il se situe sur le même terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et service public sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :
 - > Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - > Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la superficie de la zone.

Les logements de fonction agricoles devront présenter une surface de plancher inférieure à 50m² et être situé sur le terrain de l'activité à laquelle il se rattache.

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment..

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés

aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristiques des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes sauf s'il s'agit de conserver une harmonie de composition et d'aspect avec des menuiseries, volets et portes préexistants.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.



L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;



- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.



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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux..

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.



5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur au minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..



3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

Le secteur Nc est un secteur destiné au fonctionnement et à l'extension des carrières existantes.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admissibles sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	NC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	



1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
 - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - > Ou à des aménagements paysagers,
 - > Ou à des aménagements hydrauliques,
 - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Le changement de destination des constructions à condition :
 - > Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - > Et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
 - > Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau,
 - > Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservables par les réseaux d'eau et



d'électricité et par un accès carrossable de 3.5 mètres de large minimum.

- > Les changements de destination en zone NC sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDNPF).
- Sont également autorisées les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt publics (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Sont autorisés sous-conditions :

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines sous réserve d'une remise en état des sols ou d'un aménagement assurant l'intégration au site des carrières dans leur état final.
- Les constructions relevant de la sous-destination bureau et entrepôt à condition d'être nécessaires et directement liés à l'exploitation de carrières et de mines.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.



2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 2 mètre des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment..

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.



La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.



EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduelles provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises



en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NL

Le secteur NL est un secteur naturel de parcs d'agréments accueillant des usages de loisirs et de découvertes.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admissibles sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
 - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Changement de destination : Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les espaces de stationnement, les cheminements piétons, les sanitaires et les observatoires de la faune et de la flore.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Sous réserve de leur bonne intégration paysagère, de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain d'implantation, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à condition d'être liés soit :

- aux infrastructures et réseaux-
- aux activités de loisirs de plein air à vocation sociale, sportive, récréative, paysagère et d'espaces de nature en ville accueillant du public à la gestion de la fréquentation du public.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions**1. Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

2. Hauteur des constructions**Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementée

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementée

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant



3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.



Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

4. Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de



mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.



2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter.

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NX

Le secteur Nx est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	NX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
 - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - > Ou à des aménagements paysagers,
 - > Ou à des aménagements hydrauliques,
 - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur sous réserve
 - > De ne pas engendrer de nuisances par rapport aux habitations existantes,
 - > De ne pas générer de nuisances liées aux circulations et aux accès.
- Le changement de destination des constructions à condition :
 - > Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - > Et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),



- > Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau,
- > Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservables par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3.5 mètres de large minimum.
- > Les changements de destination en zone NX sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDNPF).

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Pour la destination habitation :
 - > un seul logement de fonction par exploitation à partir de la date d'approbation du PLUi situé dans un périmètre de 100 mètres autour de celle-ci. Ce logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un second logement de fonction de type gardiennage pourra être autorisé. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.
 - > l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
 - > les annexes des constructions existantes, y compris les piscines à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.
- Pour les autres destinations autorisées sous-condition dans la zone sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les exploitations agricoles et forestières.

Pour les habitations :

- L'extension des constructions sont limitées à 50m² d'emprise ou à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Le plus bénéfique des 2 calculs peut être appliqué. L'emprise au sol totale de la construction est limitée à 200 m² maximum.,
- Les annexes des constructions sont limitées à 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher,
- Les piscines sont limitées à 50 m².

Pour les autres usages :

- La surface d'emprise au sol nouvellement créée (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi) est limitée à 200m².

Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les exploitations agricoles et forestières.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone.

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment.



Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales.
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante,

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment..

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.



L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées
-

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

8. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Bureau	A minima, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

9. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers.

2. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.



La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

Les façades doivent être dans une nuance de gris.

Les façades doivent jouer sur la sobriété et la simplicité des compositions de façades. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieur à 200m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs nuances de gris peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

3. Caractéristique des percements

Non réglementé.

4. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

5. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

6. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.



7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

8. Stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

9. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Bureau	A minima, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.



10. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées



Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée.... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).



CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NZ

Le secteur Nz est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation principale de zoo. r

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	NZ
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages, affectations des sols et types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
 - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Les aménagements, espaces de stationnement, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public, tels que les cheminements piétons, les sanitaires et les observatoires de la faune et de la flore.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- les nouvelles constructions et installations et l'extension et la réhabilitation des constructions existantes à condition qu'elles soient liées au fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil et l'hébergement du public,
- Les équipements d'intérêt collectif et service public sous réserve de leur bonne intégration paysagère, de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain d'implantation, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à condition d'être liés aux infrastructures et réseaux.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes



des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

Pour les autres usages, la surface d'emprise au sol nouvellement créée (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi) est limitée à :

Pour le sous-secteur NZ1 à 100 m² d'emprise au sol,

Pour le sous-secteur NZ2 à 1 700 m²

Pour le sous-secteur NZ3 à 1200 m² d'emprise au sol,

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :



- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement



2. Caractéristiques des façades

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'insertion paysagère du projet dans son environnement doit être particulièrement recherchée et le projet doit s'inscrire pleinement dans l'identité architecturale du Zoo et du thème que le porteur de projet souhaite lui allouer.

3. Caractéristiques des toitures

L'insertion paysagère du projet dans son environnement doit être particulièrement recherchée et le projet doit s'inscrire pleinement dans l'identité architecturale du Zoo et du thème que le porteur de projet souhaite lui allouer.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas règlementées.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Le stationnement doit répondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.



Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

8. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.



Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones de d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.



4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.



CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP

Le secteur Np est un secteur de protection de la ressource en eau et du secteur de captage d'eau. En cas de contradiction entre une disposition es arrêtés préfectoraux de protection des périmètres de captage et le règlement de la zone, c'est la disposition des arrêtés qui prévaut.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destination	Sous-destination	NP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	



1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Toutes les destinations autorisées sous conditions le sont à condition de respecter les arrêtés préfectoraux de captage d'eau annexés au PLUi

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages, affectations des sols et types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
 - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Les extensions et les nouvelles constructions nécessaires à une exploitation agricole ou à une exploitation forestière existante à la date d'approbation du PLUi.
- Un seul logement de fonction par exploitation existante à partir de la date d'approbation du PLUi situé dans un périmètre de 100 mètres autour de celle-ci. Ce logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un second logement de fonction de type gardiennage pourra être autorisé. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaire à un captage d'eau et sous réserve de leur bonne intégration paysagère..

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Siennese », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation », annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les habitations : l'emprise du logement de fonction est limitée à 30 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Pour les autres destinations : non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions**1. Emprise au sol des constructions**

Pour les locaux à destination d'habitation :

- L'emprise au sol et la surface de plancher du second logement de fonction type gardiennage est limitée à 30 m²,

Pour les autres usages :

- Non réglementé.

2. Hauteur des constructions**Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes à destination d'habitation ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.



Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Dispositions générales**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent



être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en

2. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.



3. Caractéristiques des percements

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes sauf s'il s'agit de conserver une harmonie de composition et d'aspect avec des menuiseries, volets et portes préexistants.

4. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

5. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :



- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

6. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

8. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur au minima 50% de leur emprise.

2. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.



2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;



- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.



6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Le stationnement doit répondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur au minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

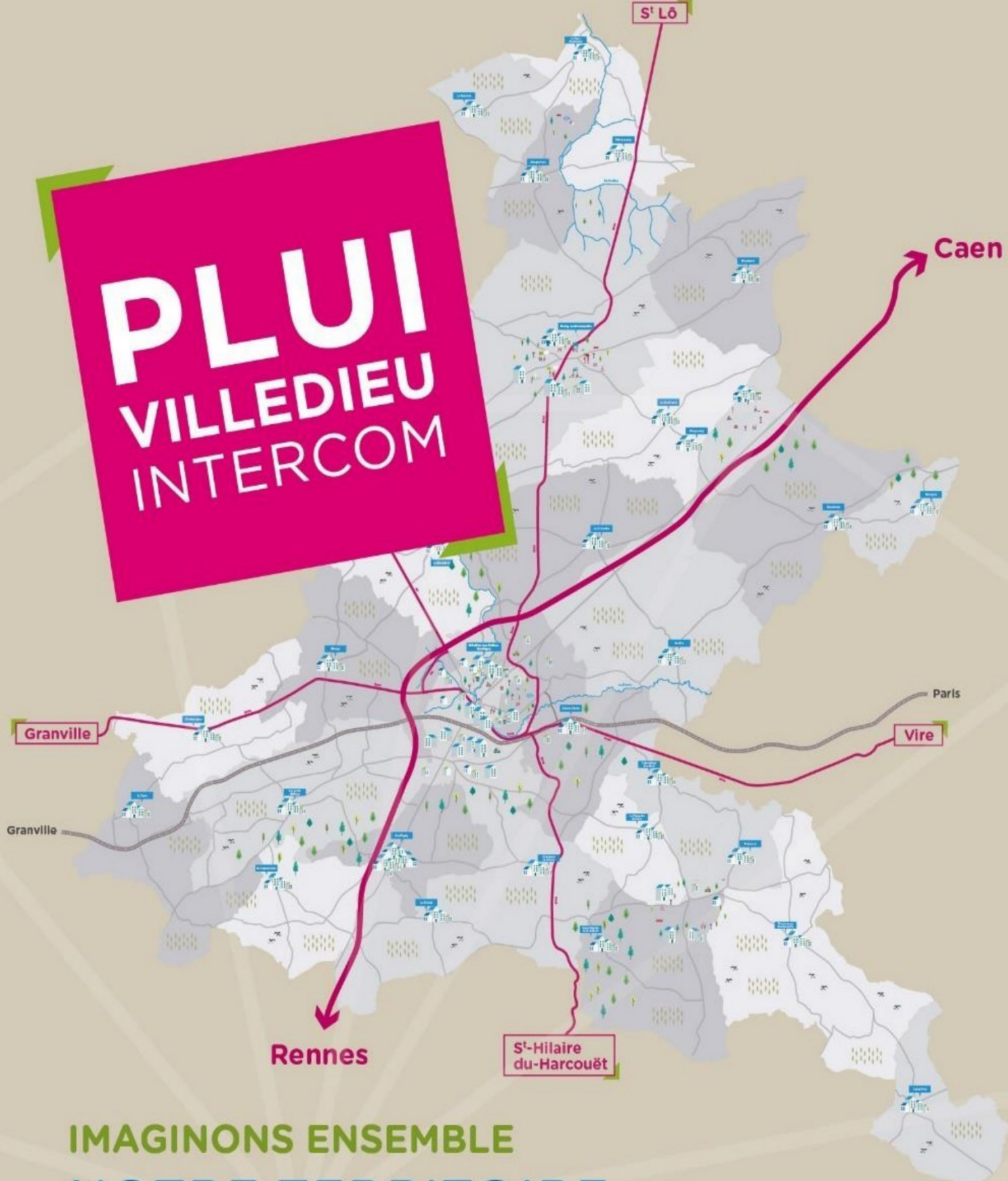
Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

PLUI

VILLEDIEU INTERCOM



IMAGINONS ENSEMBLE
NOTRE TERRITOIRE
DE DEMAIN



VILLEDIEU
INTERCOM