

Plan Local d'Urbanisme

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny



4.2 ▶ LE REGLEMENT

APPROBATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire n°.....
en date du 06 février 2020
approuvant le projet de PLU de la commune nouvelle
VILLEDIEU-LES-POELES - ROUFFIGNY.*

Le Président de la Communauté de Communes,



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

Sommaire

Préambule	3
Dispositions générales	6
Zone urbaine UA	17
Zone Urbaine UB	22
Zones Urbaines d'activités Economiques UE	27
Zones Urbaines Loisirs et équipements UL	32
Zone à urbaniser 1AUh	36
Zone à urbaniser 2AUh	41
Zone agricole A	45
Zone naturelle et forestière N	52

Préambule

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune nouvelle de Villedieu-les-Poêles – Rouffigny.

Le règlement est composé :

- du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
- du présent document, le règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les dispositions du Code de l'environnement y compris la législation sur les Installations Classées, les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime, les Servitudes d'Utilité Publique, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.

Division du territoire en zones

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 (R.151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme)

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° 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 agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

La zone A comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité indicé « Ag » et qui correspond au projet d'une aire d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage ».

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, 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'espaces naturels ;

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.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

La zone N comprend une zone « Nc » qui correspond au camping des Chevaliers de Malte.

Pour information, voici les destinations et sous-destinations des constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitations	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	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
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux 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
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

Les zones Urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- Une zone UA qui correspond aux secteurs bâtis anciens de Villedieu-les-Poêles aux vallons de la Sienne à protéger (se référant en partie au règlement du Site Patrimonial Remarquable de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny)
- Une zone UB qui correspond aux quartiers essentiellement constitués de bâti en ordre discontinu
- Une zone UE qui correspond aux zones urbaines à dominante d'activités économiques, incompatibles avec le voisinage immédiat d'habitations
- Une zone UL qui correspond aux zones urbaines à dominante de loisirs et d'équipements d'intérêt général

Les zones A Urbaniser, indiquées 1AUh et 2AUh

Les zones Agricoles, indiquées zones A.

Les zones Naturelles, indiquées zones N. Elles comprennent un secteur NC (camping).

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- Des périmètres identifiés en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme pour la préservation et le développement de la diversité commerciale
- Les zones de protection au titre de l'archéologie

- Démolition interdite
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées

ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS DU PLU

- **Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au règlement graphique. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds verts. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment le rejet des demandes d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du code forestier.

La coupe ou l'abatage d'arbres est soumis à déclaration préalable, sauf :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

- **Les Espaces Boisés non classés**

Le défrichement des bois et forêts non classés dans le présent document est soumis à autorisation préalable en application de l'article L.341 3 du Code Forestier.

- **Gestion des eaux usées**

Tout recourt à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées est strictement interdit.

- **Les dispositions applicables aux éléments du patrimoine et du paysage à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme). Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâti repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

- **Les zones humides inventoriées à protéger**

Le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des bassins versants de la Sienne, de la Soules et des bassins versants côtiers de la côte ouest du Cotentin a été délimité par arrêté inter-préfectoral du 24 avril 2013. La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est incluse dans ce périmètre.

Le SAGE Sienne, Soules et Ouest Cotentin est à ce jour, en cours d'élaboration.

D'après l'article L211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides se définissent comme des « terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

En 2004, la DREAL Normandie a engagé une cartographie régionale des territoires humides potentiels. Ce travail a permis d'identifier une grande majorité des milieux humides. Les zones humides ont été prises en compte dans le PLU et intégrées au zonage N « Naturel » du règlement graphique du PLU.

- **Les haies, jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifiés à protéger**

Les haies sont identifiées par un tracé vert. Les jardins et parcs d'intérêt patrimonial sont représentés par une hachure de lignes vertes obliques.

Tous arbres ou plantations supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal¹ ainsi que l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle.

¹ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

▪ **Les bâtiments pouvant changer de destination**

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du CU. La demande de changement de destination* de ces bâtiments sera soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les extensions et annexes sont interdites.

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R.111-2 du code de l'urbanisme) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (Plan de Prévention des Risques ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX RISQUES

▪ Secteurs soumis au risque d'inondations

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

Tous travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'inondations du bassin aval de la Seine (PPRi.), approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2004, doivent obligatoirement respecter les dispositions de celui-ci.

Le PPRi. approuvé vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 8 - CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 10 - Haies

Est soumis à déclaration préalable la suppression des composants bocagers et remarquables identifiés par le règlement graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'entretien des sujets, des haies ou des talus (taille/émondage/élagage/enlèvement des arbres chablis et morts, recépage), n'est pas soumis à déclaration préalable.

L'arrachage ponctuel d'une haie ou démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire.

Toute autorisation d'urbanisme concernant la suppression des composants paysagers devra s'accompagner de mesures compensatoires. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un mètre linéaire au moins identique en quantité et en qualité (intérêt environnemental au moins équivalent).

ARTICLE 9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE RENFORCEE

Autorisation sous condition, en toutes zones, sauf périmètre concerné par le SPR :

Pour les constructions existantes, datant de plus de deux ans, et par dérogation au régime d'implantation des constructions prévues au présent règlement, sont autorisés sous conditions, les travaux d'isolation en saillie des façades, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation.

Pour les constructions existantes datant de plus de deux ans et par dérogation aux règles de hauteur prévues au présent règlement, sont autorisés sous conditions, les travaux d'isolation par surélévation de la toiture, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.

Les travaux visant à la mise en place d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire sur les constructions existantes sont autorisés.

La mise en œuvre cumulée des dérogations ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le règlement.

Les travaux doivent être adaptés au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Autorisation sous condition, en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) :

Les constructions nouvelles justifiant d'une exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive bénéficient d'un droit au dépassement des règles relatives au gabarit des constructions, dans la limite de 30% maximum.

Pour justifier de l'exemplarité énergétique, une attestation de prise en compte doit être jointe au dossier de demande d'autorisation préalable.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale du bâtiment ou de son fonctionnement à énergie positive, la construction nouvelle doit faire l'objet d'une certification par un organisme accrédité. L'attestation de certification est jointe au dossier de demande d'autorisation préalable.

GLOSSAIRE

Alignement :

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe :

Définition du lexique national : Une annexe est une 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.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toits terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillement du sol :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

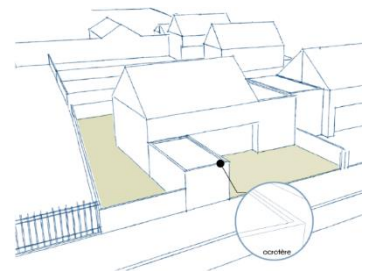


Schéma illustratif "Acrotère"

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôtures : une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. La clôture comprend les piliers et les portails. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Combles : Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

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.

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 remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Egout du toit :

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emplacement réservé :

Souvent pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Emprise au sol :

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, oriels, éléments de modénatures, auvents.

Emprises publiques :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...

Espace libre :

Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.

Espace perméable :

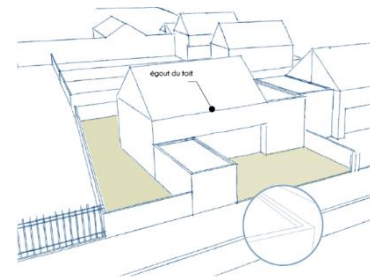


Schéma illustratif "Egout du toit"

Sont incluses dans les surfaces perméables :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les mélanges terre-pierre
- Les zones sablées
- Les zones pavées (si les joints sont perméables)
- Les toitures végétalisées (type intensif : 40cm minimum de hauteur de terre végétale, type extensif : 10 cm minimum de hauteur de substrat sedum).

Extension :

L'extension consiste en un 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 présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

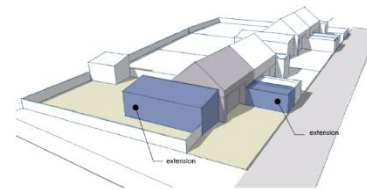


Schéma illustratif "Extension"

Façade :

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

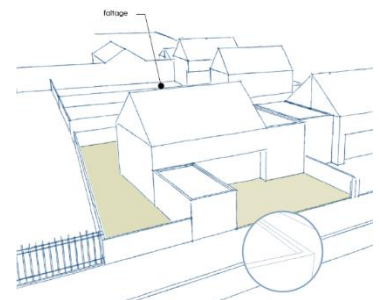


Schéma illustratif "Faîtage"

Front bâti :

Ensemble urbain constitué d'éléments trouvant leur valeur patrimoniale et paysagère dans leur manière de se conjuguer.

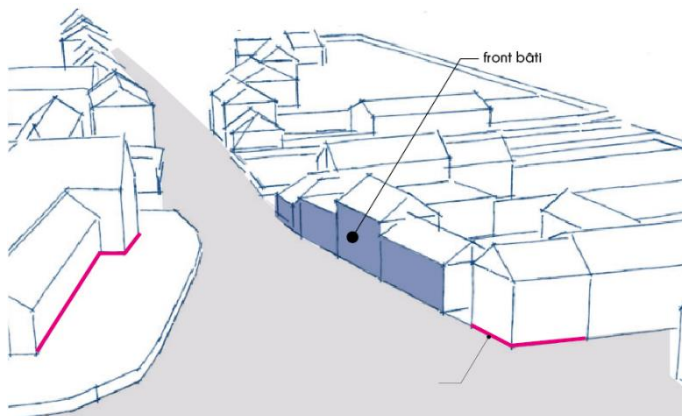


Schéma illustratif « Front bâti »

Gabarit :

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.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond 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 toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de hauteur.

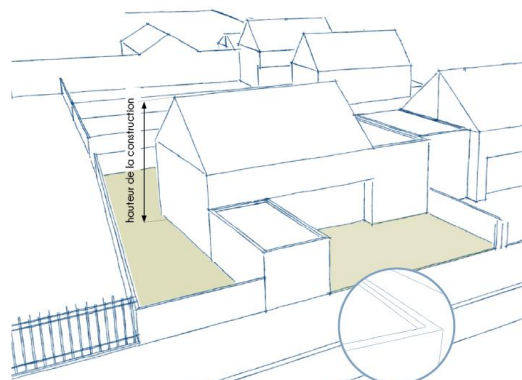
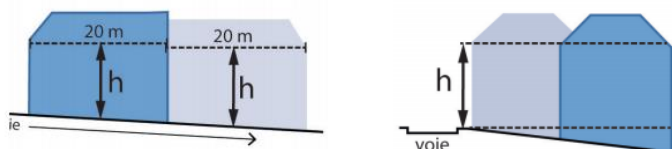


Schéma illustratif "Hauteur"



Logement de fonction :

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux 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 2 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.

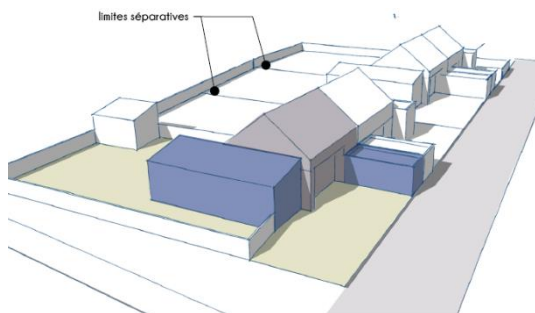


Schéma illustratif "Limites séparatives"

Opération d'aménagement d'ensemble :

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5 000m².

Piscine :

Construction annexe à la construction principale. Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation etc ; ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

Rénovation :

Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Retrait :

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques, voies ou limites.

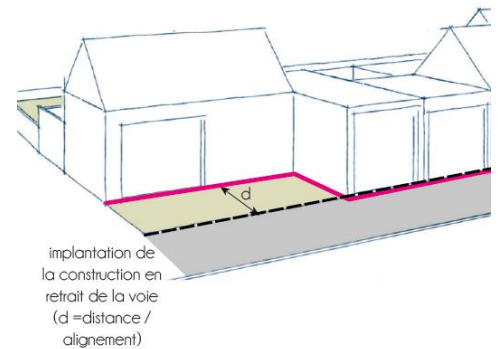


Schéma illustratif "Retrait"

Sol ou terrain naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai, ou déblai.

Unité foncière ou terrain :

Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

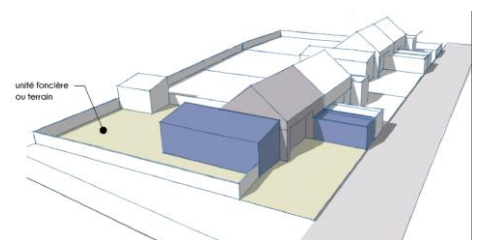


Schéma illustratif "Unité foncière ou terrain"

Voies ou emprises publiques :

La *voie publique* s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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.

L'*emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

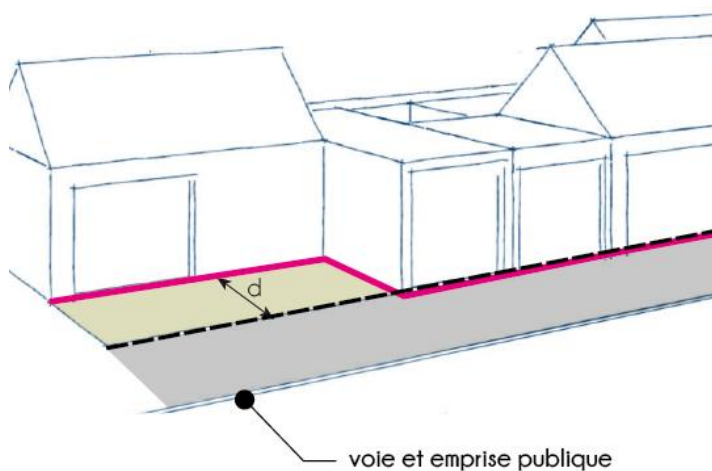


Schéma illustratif "Voies ou emprises publiques"

ZONE URBAINE CENTRALE [UA]



La zone urbaine centrale se caractérise par la construction de maisons de ville en ordre continu, le plus souvent à l'alignement.

Elle correspond au centre de l'agglomération de la commune historique de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Zone urbaine UA

La zone UA correspond aux secteurs bâtis anciens de la commune historique de Villedieu-les-Poêles. Ces secteurs sont concernés par le périmètre de l'Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale de Villedieu-les-Poêles, approuvée en 2017 et depuis transformée en « Site Patrimonial Remarquable ». La zone UA est recouverte par les périmètres correspondant aux secteurs du Site Patrimonial Remarquable suivants :

- **Secteurs 1 et 2** : correspond à l'ancienne commanderie de l'Ordre de Malte, devenue un centre de production artisanal complété par ses faubourgs historiques. Elle se caractérise par son parcellaire, ses alignements de maisons de ville le long des rues et espaces publics principaux, ses cours et passages traversant, son rapport au cours d'eau, ainsi que par ses repères monumentaux et historiques mis en scène dans l'espace urbain.

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Seine », se reporter au règlement du « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine », annexé au présent PLU.

UA1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA 1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sont :

- les logements² et hébergements³ ;
- les commerces et activités de service : 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 ; compatibles avec la proximité d'habitations.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.

² Lieu de vie des familles.

³ Lieu d'habitation provisoire

UA1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, visuelles, olfactives,...).

UA1.3- Mixité fonctionnelle et sociale

En application L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit pour les rues Carnot, des Cohues, du Docteur Havard, Gambetta, du Général de Gaulle, du Général Huard, Jules Ferry, Jules Tétrel, du Pont Chignon, Taillemache et les places des Chevaliers de Malte, de la République, des Halles.

UA2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UA2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le SPR s'applique.

UA2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le SPR s'applique.

UA2.1.3-Hauteur des constructions :

Le SPR s'applique.

UA2.1.4 – Emprise au sol :

Le SPR s'applique.

UA2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA2.2.1-La qualité et la diversité architecturale :

Le SPR s'applique.

UA2.2.2- Clôture :

Le SPR s'applique.

UA2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le SPR s'applique.

UA2.4- Stationnement

Le SPR s'applique.

UA3- Equipement et réseaux

UA3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UA3.2- Desserte par les réseaux

UA3.2.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

UA3.2.2 Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

UA3.2.3 La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif (à réaliser à la charge du constructeur), favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

UA3.2.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Tous travaux nouveaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Ces raccordements seront obligatoirement enterrés dans la mesure du possible.

UA3.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ZONE URBAINE PERIPHERIQUE [UB]



La zone urbaine périphérique correspond aux quartiers essentiellement constitués de bâti en ordre discontinu.

Elle correspond aux faubourgs de l'agglomération de Villedieu-les-Poêles et à l'agglomération de Rouffigny.

Zone Urbaine UB

La zone UB peut recevoir la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux, équipements publics ou privés).

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiés au « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine », se reporter au règlement du « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine ».

UB1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UB1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sont :

- les logements⁴ et hébergements⁵ ;
- les commerces et activités de service : 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 ; compatibles avec la proximité d'habitations.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.

UB1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, visuelles, olfactives,...).

UB2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB2.1- Volumétrie et implantation des constructions

⁴ Lieu de vie des familles.

⁵ Lieu d'habitation provisoire

UB2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement,
- Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs...), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

UB2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

UB2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur est limitée à :

- 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 18 mètres au faîtage

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Lorsqu'un sous-sol est réalisé, le niveau le plus bas du rez-de-chaussée ne devra pas être inférieur à 0.80cm vis-à-vis du terrain naturel. Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

UB2.1.4-Emprise au sol :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 %.

UB2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB2.2.1-La qualité et la diversité architecturale :

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production, et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

UB2.2.2- Clôture :

Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques (hors portail et portillon).

UB2.3- 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.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface.

La plantation d'essences invasives⁶ est strictement interdite.

UB2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

1 place de stationnement non close » minimum par logement devra être prévue.

⁶ Cf annexes

UB3- Equipement et réseaux

UB3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UB3.2- Desserte par les réseaux

UB3.2.1-Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

UB3.2.2-Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

UB3.2.3-La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif (à réaliser à la charge du constructeur), favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

UB3.2.4-Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Tous travaux nouveaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Ces raccordements seront enterrés dans la mesure du possible.

UB3.2.5-Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zones Urbaines d'activités Economiques UE

La zone UE correspond aux zones urbaines à dominante d'activités économiques.

UE1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UE1.1- Destinations et sous-destinations

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiés au « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine » se reporter au règlement du « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine ».

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités.
- le changement de destination ou d'affectation, sous réserve qu'il reste compatible avec le caractère de la zone et qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination.
- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).

UE1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol non compatible avec les activités économiques de la zone
- L'implantation de maisons mobiles et les terrains pour campeurs
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

UE2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UE2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport aux routes intercommunales les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement

de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade.

UE 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au Code Civil, les dispositions suivantes sont applicables :

- L'implantation en continuité des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée,
- Les façades ou parties de façades comportant des vues principales, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

UE2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur maximale de tout point de la construction, est fixée à 15 mètres.

UE 2.1.4-Emprise au sol :

L'emprise maximale des constructions au-dessus du niveau du terrain naturel est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.

UE2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère⁷

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

Les bâtiments à édifier devront favoriser une architecture contemporaine et contextuelle.

Implantation : Elle devra être étudiée en fonction des caractéristiques propres de la parcelle.

Volumétrie : le bâtiment doit être en rapport avec les besoins de l'activité. Il doit aussi être traité à l'échelle du site et de la parcelle. Eviter les pastiches d'architecture traditionnelle. On privilégiera des volumes simples, voire la combinaison de différents volumes simples.

Matériaux : Ils seront déterminés en rapport avec la volumétrie choisie. Eviter une trop grande diversité de matériaux. Utiliser les matériaux en valorisant leur caractère. Un bardage posé à l'horizontale reprendra habillage les lignes d'un paysage très ouvert. Les matériaux rugueux, s'ils sont adoptés, devront être régulièrement entretenus de manière à éviter les conséquences du vieillissement, telles que salissures et verdissement.

⁷ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Tonalités : Privilégier des tonalités neutres (éviter le blanc), sauf dans des cas où l'architecture et l'emplacement du bâtiment le justifieraient.

UE2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

20% au minimum des espaces libres devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert.

Desserte intérieure de la parcelle : Eviter les surfaces bitumées excessives. Rechercher la cohérence avec le bâti.

Espaces réservés au stockage ou à l'exposition : Dissimuler les stockages disgracieux, mettre en scène les lieux d'exposition, les traiter en prolongation des bâtiments.

Espaces verts privatifs : Les concevoir en prolongement de l'espace public. Les adapter à la mise en scène du bâtiment.

Réserves foncières : prévoir les extensions éventuelles de l'entreprise, les aménager de façon sobre.

La plantation d'essences invasives⁸ est strictement interdite.

UE2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

Prévoir une aire de parking pour les employés et pour l'accueil du public.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

UE3- Equipement et réseaux

UE 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination des activités qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

⁸ Cf annexes

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

UE3.2- Desserte par les réseaux

UE3.2.1-Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

UE3.2.2-Assainissement eaux usées :

Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, selon la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Eaux industrielles et assimilées

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

UE3.2.3-La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif (à réaliser à la charge du constructeur) favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'ensemble de ces ouvrages devra être tenu en bon état de fonctionnement.

UE3.2.4-Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Ces raccordements seront enterrés dans la mesure du possible.

Zones Urbaines Loisirs et équipements UL

La zone UL correspond aux zones urbaines à dominante de loisirs et d'équipements d'intérêt général : terrains de sport, hippodrome, gare.

UL1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UL1.1- Destinations et sous-destinations

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiés au « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine », se reporter au règlement du « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine ».

Les seules destinations autorisées au sein de la zone sont « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » ainsi que « **autres équipements recevant du public** ».

Sont également autorisées :

- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunication, stockage de déchets).
- l'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) à condition que celles-ci soient directement liées aux besoins des activités.
- Le stationnement temporaire de caravanes et de campings-cars.

UL1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- l'implantation de maisons mobiles et les terrains pour campeurs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

UL2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UL2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 2m des voies et emprises publiques.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

UL2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

UL2.1.3-Hauteur des constructions :

Les hauteurs maximales sont fixées à 12 mètres en tout point de la construction.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, gardes corps, antennes, etc...

UL2.1.4-Emprise au sol :

L'emprise au sol maximale des constructions au-dessus du niveau du terrain naturel est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.

UL2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère⁹

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

Les bâtiments à édifier ou à réhabiliter devront respecter le caractère architectural de la zone, en évitant tout pastiche, et en favorisant une architecture contemporaine et contextuelle.

La hauteur des clôtures en limites séparatives est au maximum de 2 mètres.

⁹ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

UL2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes seront préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

60% au minimum des espaces libres devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m² d'espace libre. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les parkings seront conçus en évitant toute imperméabilisation du sol.

La plantation d'essences invasives¹⁰ est strictement interdite.

UL2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

Prévoir une aire de parking pour les employés et pour l'accueil du public.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

UL3- Equipement et réseaux

UL3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

¹⁰ Cf annexes

UL3.2- Desserte par les réseaux

UL3.2.1-Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

UL 3.2.2-Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

UL3.2.3-La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

UL3.2.4-Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Ces raccordements seront enterrés dans la mesure du possible.

Zone à urbaniser 1AUh

Cette zone correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation principale d'accueil d'habitations. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Deux sites spécifiques ont été ciblés par les élus : le secteur des Hauts Bois et le secteur de La Gaillardière, en continuité de l'agglomération sourdine.

1AUh1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUh1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sont :

- les logements¹¹ et hébergements¹² ;
- les commerces et activités de service : 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 ; compatible avec la proximité d'habitations.
- les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.

1AUh1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, visuelles, olfactives, etc).

1AUh2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

¹¹ Lieu de vie des familles.

¹² Lieu d'habitation provisoire

1AUh2.1- Volumétrie et implantation des constructions

1AUh.2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait, à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement,
- Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

1 AUh 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres

Des implantations différentes peuvent être définies à condition qu'elles figurent au plan de composition.

1 AUh 2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur est limitée à :

- 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 18 mètres au faîtage

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Lorsqu'un sous-sol est réalisé, le niveau le plus bas du rez-de-chaussée ne devra pas être inférieur à 0.80cm vis-à-vis du terrain naturel. Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

1AUh 2.1.4-Emprise au sol :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 %.

1AUh 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère¹³

1 AUh 2.2.1-La qualité et la diversité architecturale :

L'urbanisation de la zone contribue à garantir pour chaque construction nouvelle un maximum d'ensoleillement en toute saison.

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production, et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

1 AUh 2.2.2-Clôture :

Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques (hors portail et portillon).

1 AUh 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal¹⁴ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

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.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface.

La plantation d'essences invasives¹⁵ est strictement interdite.

1 AUh 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

¹³ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

¹⁴ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

¹⁵ Cf annexes

1 place de stationnement non close minimum par logement devra être prévue.

1 AUh 3- Equipement et réseaux

1 AUh 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

1 AUh 3.2- Desserte par les réseaux

1 AUh 3.2.1-Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

1 AUh 3.2.2-Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

1 AUh 3.2.3-La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies

drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

1 AUh 3.2.4-Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Ces raccordements seront enterrés dans la mesure du possible.

1 AUh 3.2.5-Collecte des déchets ménagers et assimilés :

Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone à urbaniser 2AUh

La **zone 2AUh** est une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

Dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la zone 2AU deviendra opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Un secteur en 2AUh a été ciblé en continuité de l'agglomération de Rouffigny.

2AUh1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

2AUh1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sont :

- les logements¹⁶ et hébergements¹⁷ ;
- les commerces et activités de service : 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 ; compatible avec la proximité d'habitations.
- les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.

2AUh1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, visuelles, olfactives, etc).

¹⁶ Lieu de vie des familles.

¹⁷ Lieu d'habitation provisoire

2AUh2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUh2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2AUh.2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non réglementé.

2 AUh 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

2 AUh 2.1.3-Hauteur des constructions :

Non réglementé.

3AUh 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère¹⁸

2 AUh 2.2.1-La qualité et la diversité architecturale :

Non réglementé.

2 AUh 2.2.2-Clôture :

Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques (hors portail et portillon).

2 AUh 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal¹⁹ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

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.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface.

¹⁸ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

¹⁹ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

La plantation d'essences invasives²⁰ est strictement interdite.

2 AUh 2.4- Stationnement

Non réglementé.

2 AUh 3- Equipement et réseaux

2 AUh 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

2 AUh 3.2- Desserte par les réseaux

2 AUh 3.2.1-Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

2 AUh 3.2.2-Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

2 AUh 3.2.3-La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du

²⁰ Cf annexes

constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

2 AUh 3.2.4-Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Ces raccordements seront enterrés dans la mesure du possible.

2 AUh 3.2.5-Collecte des déchets ménagers et assimilés :

Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone agricole A

La **zone A** est le support de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle permet le développement et la modernisation de l'activité agricole.

En zone A, les constructions peuvent être autorisées dans des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ainsi, un STECAL est prévu, indicé « **Ag** » et à destination d'une aire d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

A1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1.1- Destinations et sous-destinations

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiés au « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine », se reporter au règlement du « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine ».

Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou sous-sol, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sont admises sous conditions :

- Les exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou à la diversification de l'exploitation agricole (gîte, camping à la ferme), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Les logements de fonction et extension des logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les extensions limitées²¹ des " habitations " : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction
- Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation, à la condition d'être situées dans un périmètre de 15 mètres, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- La construction de piscine, en annexe des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

²¹ Extension limitée = l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

Zone A

- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- La piscine doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière
- La surface de bassin de piscine est limitée à 50m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les changements de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :
 - Une surface existante de la construction de 50m² minimum,
 - Un accès aisé et sécurisé au bâtiment,
 - Une qualité patrimoniale : construction en pierre, composée d'au moins trois pans de mur et une toiture
 - Une desserte en réseaux existante (adduction d'eau potable, électricité...) et le projet ne devra pas provoquer la nécessité de renforcement de réseaux
- La construction d'éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et à condition que les aérogénérateurs soient implantés à plus de 300 mètres des habitations.
- Les constructions visant à la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En **secteur Ag** (STECAL), sont seuls admis sous conditions :

- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garages, collectifs de caravanes ;
- Les blocs sanitaires.

A1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article A.1.1.

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

A2.1- Volumétrie et implantation des constructions

A2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au code civil, les dispositions suivantes sont applicables :

Les constructions seront implantées :

- avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas cette disposition, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

En **zone « Ag »**, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

A2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au code civil, les dispositions suivantes sont applicables :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

En **zone « Ag »**, l'implantation des constructions par rapport limites séparatives n'est pas réglementée.

A2.1.3-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent PLU, comprises en zone A :

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres, mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole.

A2.1.4-Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	A l'égout du toit ²²	Point le plus haut de la construction
Habitation Logement de fonction	6 mètres	12 mètres
Exploitation agricole et forestière	/	12 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde de corps, antennes, etc ...

Lorsqu'un sous-sol est réalisé, le niveau le plus bas du rez-de-chaussée ne devra pas être inférieur à 0.80 cm vis-à-vis du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions annexes à la construction principale sont limitées à 3m au faîtage.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, éolienne, etc.),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

A2.1.5-Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de toute extension de construction existante doit être compatible avec le type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux orientations et prescriptions de Schéma Directeur d'Assainissement et aux réglementations en vigueur.

Habitation : L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci sont autorisés. L'emprise au sol cumulée des extensions et constructions d'annexes est limitée à **40 m²** d'emprise au sol, hors surface de piscine, à partir de la date d'application du présent règlement.

En **secteur « Ag »**, les constructions autorisées n'excéderont pas 10m² d'emprise au sol.

Exploitation agricole : non réglementé.

²² Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère²³

A2.2.1-La qualité et la diversité architecturale :

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

A2.2.2-Clôture :

Les haies vives seront composées d'essences locales²⁴ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques (hors portail et portillon).

A l'alignement, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

A2.2.3-Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois, bac acier...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. On privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation de teinte clair est interdite (beige, blanc...).

A2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères, des chemins, des talus et parcelles boisées existants sont identifiés selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux correspondant à un entretien

²³ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

²⁴ - A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églaïer, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

durable et normal²⁵ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Les talus et haies ayant un rôle anti-érosif, situés en rupture de pente, devront être conservés.

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. La plantation d'essences invasives²⁶ est strictement interdite.

A2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

A3- Equipement et réseaux

A3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

A3.2- Desserte par les réseaux

A3.2.1- Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

A3.2.2- Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

A3.2.3- La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

25- On entend par entretien **normal** : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

²⁶ Cf annexes

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

A3.2.4-Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Ces raccordements seront enterrés dans la mesure du possible.

Zone naturelle et forestière N

La zone N, naturelle ou forestière, est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

En zone N, les constructions peuvent être autorisées dans des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend **un secteur Nc, un STECAL** destiné au fonctionnement du camping « Les Chevaliers de Malte ».

La zone N comprend **un secteur Nca, un STECAL** destiné au fonctionnement et à l'extension de la carrière de granulats de La Jaunais.

N1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

N1.1- Destinations et sous-destinations

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiés au « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine » se reporter au règlement du « plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Seine ».

Sont admises sous conditions en zone N, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole :

Les extensions limitées²⁷ des " habitations " : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.

- Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation, à la condition d'être situées dans un périmètre de 15 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- La construction de piscine, en annexe des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - o La piscine doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière

²⁷ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

- La surface de bassin de piscine est limitée à 50m².
- La construction et l'extension de bâtiments d'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que la réalisation et l'extension des équipements d'intérêt collectif ne pouvant trouver place ailleurs qu'en zone naturelle.
- Les changements de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :
 - Une surface existante de la construction de 50m² minimum,
 - Un accès aisé et sécurisé au bâtiment,
 - Une qualité patrimoniale : construction en pierre, composée d'au moins trois pans de mur et une toiture
 - Une desserte en réseaux existante (adduction d'eau potable, électricité...) et le projet ne devra pas provoquer la nécessité de renforcement de réseaux
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Au sein du **STECAL « Nc »**, seule la destination « **hébergement touristique** » ainsi que les constructions et installations nécessaires à son exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).

- 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.

Au sein du **STECAL « NCa »**, sont seules autorisés :

- 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 installations, travaux et bâtiments nécessaires et directement liés à l'exploitation de carrières et de mines ;
- L'extension des constructions existantes.

N1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article N.1.1.

N2.1- Volumétrie et implantation des constructions

N2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au code civil, les dispositions suivantes sont applicables :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

N2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au code civil, les dispositions suivantes sont applicables :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

N2.1.3-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent PLU, comprises en zone N :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres, mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

N2.1.4-Hauteur des constructions :

La hauteur est limitée à :

	A l'égout du toit ²⁸	Point le plus haut de la construction
Habitation	6 mètres	12 mètres
Exploitation agricole et forestière	/	12 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde de corps, antennes, etc.

²⁸ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Lorsqu'un sous-sol est réalisé, le niveau le plus bas du rez-de-chaussée ne devra pas être inférieur à 0.80 cm vis-à-vis du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions annexes à la construction principale sont limitées à 3m au faitage.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, éolienne, etc.),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

En **zone Nc**, la hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 3m.

En **zone NCa**, la hauteur des constructions autorisées n'est pas réglementée.

N2.1.5 -Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de toute extension de construction existante doit être compatible avec le type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux orientations et prescriptions de Schéma Directeur d'Assainissement et aux réglementations en vigueur.

Habitation : L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci sont autorisés. L'emprise au sol cumulée des extensions et constructions d'annexes est limitée à **40 m²** d'emprise au sol, hors surface de piscine, à partir de la date d'application du présent règlement.

En **secteur « Nc »**, les constructions autorisées n'excéderont pas 10m² d'emprise au sol.

Exploitation agricole : non réglementé.

N2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère²⁹

N.2.2.1-La qualité et la diversité architecturale :

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

N.2.2.2-Clôture :

Les haies vives seront composées d'essences locales³⁰ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites

²⁹ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent PLU

³⁰ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques, (hors portail et portillon).

N.2.2.3-Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois, bac acier...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. On privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation de teinte clair est interdite (beige, blanc...).

N2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus avec leur végétation bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, devront être préservés.

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères, des chemins, des talus et parcelles boisées existants sont identifiés selon les indications portées au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal³¹ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

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.

La plantation d'essences invasives³² est strictement interdite.

N2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

N3- Equipement et réseaux

N3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

³¹ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

³² Cf annexes

N3.2- Desserte par les réseaux

N3.2.1-Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

N3.2.2-Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

N3.2.3-La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

N3.2.4-Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Ces raccordements seront enterrés dans la mesure du possible.

Titre V : Plan local d'urbanisme

Chapitre Ier : Contenu du plan local d'urbanisme

Section 1 : Le rapport de présentation ([Articles R151-1 à R151-5](#))

Section 2 : Les orientations d'aménagement et de programmation ([Articles R151-6 à R151-8](#))

Section 3 : Le règlement

Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques ([Articles R151-9 à R151-16](#))

Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ([Articles R151-17 à R151-26](#))

Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations ([Articles R151-27 à R151-29](#))

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ([Articles R151-30 à R151-36](#))

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale. ([Articles R151-37 à R151-38](#))

Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions ([Articles R151-39 à R151-40](#))

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ([Articles R151-41 à R151-42](#))

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ([Article R151-43](#))

Paragraphe 4 : Stationnement ([Articles R151-44 à R151-46](#))

Sous-section 5 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées ([Articles R151-47 à R151-48](#))

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux ([Articles R151-49 à R151-50](#))

Section 4 : Les annexes ([Articles R151-51 à R151-53](#))

Section 5 : Plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains et de programme local de l'habitat ([Articles R151-54 à R151-55](#))

Chapitre II : Effets du plan local d'urbanisme

Section 1 : Plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains et de programme local de l'habitat ([Articles R152-1 à R152-3](#))

Section 2 : Dérogations ([Article R152-4](#))

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Extrait de www.legifrance.gouv.fr