Chaîne d'intégrité du document : 23 96 2A 03 85 FE 4A 34 37 75 61 5C 06 EB 11 28
Publié le : 06/03/2025
Par : VARIN Charly
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/557131
Page 1/1

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le
ID : 050-200043354-20250227-4_DEL2025_041-DE

VILLEDIEU
INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

DOSSIER D'APPROBATION, LE 27/02/2025

TOME 4 – Règlement écrit

TOME 4

4.1. Règlement

4.2. Règlement AVAP

Chaîne d'intégrité du document : FA 03 76 D6 51 92 43 8D 84 D0 69 71 48 86 F3 09
Publié le : 06/03/2025
Par : VARIN Charly
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/557133
Page 1/229

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le
ID : 050-200043354-20250227-4_DEL2025_041-DE

VILLEDIEU
INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

DOSSIER D'APPROBATION, LE 27/02/2025

4.1 Règlement écrit

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

1. Lexique 6

1 PARTIE – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 14

Article 1 : Champ d'application de la règle d'urbanisme 15

Article 2 : Portée du règlement et des legislations relatives à l'occupation des sols 15

Article 3 : Divsion du territoire en zone 17

Article 4 : Adaptations mineures 17

Article 5 : Protection, nuisances et risques 17

Articles concernant les éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel 19

2 PARTIE – DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES URBAINES 23

1. Les zones urbaines 24

Dispositions applicables à la zone UA 25

Dispositions applicables à la zone UA1 37

Dispositions applicables à la zone UB 38

Dispositions applicables à la zone UC 50

Dispositions applicables à la zone US 62

Dispositions applicables à la zone UX 69

2. Les zones à urbaniser 79

Dispositions applicables à la zone AU 81

Dispositions applicables à la zone AUX 92

Dispositions applicables à la zone 2AU et 2AUX 101

3e PARTIE – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 105

3. Les zones agricole 106

Dispositions applicables à la zone A 107

Dispositions applicables à la zone AX 120

Dispositions applicables à la zone AP 135

4 PARTIE - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE 147

Les zones naturelles 148

Dispositions applicables à la zone N 149
Dispositions applicables à la zone NT 162
Dispositions applicables à la zone NC 175
Dispositions applicables à la zone NL 184
Dispositions applicables à la zone NX 192
Dispositions applicables à la zone NZ 208
Dispositions applicables à la zone NP 216

PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

Lexique

Abri de jardin

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

Accès

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

Acrotère

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

Agriculture urbaine

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

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

L'agriculture urbaine réunit les critères cumulatifs suivants :

- Gestion par un exploitant agricole ou dans le cadre d'une activité de l'économie sociale et solidaire ;
- Production, en pleine terre ou hors sol, à domaine horticole, maraîchère (légumes, fruits, fleurs, champignons,) ou apicole. Des activités complémentaires sont possibles : recyclage de déchets organiques et compost urbain, … ;
- Compatibilité avec le voisinage notamment en matière de nuisances olfactives, sonores, ou visuelles.

Aire de stationnement

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

Alignement

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

Alignement d'arbres

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

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bioclimatique

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

Changement de destination d'une construction

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

Chassi vitré

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

Clôture

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

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

Clôture ajourée

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

Construction

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

Continuité visuelle bâtie

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

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

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissant leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Une construction est considérée comme légalement construite si elle a été édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.

Coupe et abattage

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

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

Cône de vue

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

Construction

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

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

Défrichement

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

Destinations et sous-destinations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Commerce et activité de service : la destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma :

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

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212.1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

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

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres servies similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol

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

Emprise publique

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

Espace libre

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

Espace de plein terre

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

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

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

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

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

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

Extension

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

Extension mesurée

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

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

Facade

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

Faitage

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

Filet

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

Foisonnement du stationnement

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

Gabarit

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

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

Le gabarit se compose :

1. D'une verticale à l'alignement de la voie (hauteur de façade maximale définie par le filet ;

2. D'une oblique de 45° élevée au sommet de la verticale, et limitée à la hauteur maximale de la zone ;

3. D'une horizontale définie par la hauteur maximale indiquée par le plan des hauteurs, et fixant la hauteur totale maximale de la construction.

Gardiennarge (construction à usage exclusif de)

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

Haie

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

Hauteur totale

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

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

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

Hauteur de facade

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

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

- Pour les constructions sans attique avec toiture terrasse, la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère situé à la verticale de la façade.

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

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

Hébergement pour personnes âgées

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

Houppier

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

Implantation des constructions

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

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

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

, des résidences personnes âgées, etc.

Implantation dominante des constructions

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

Implantation obligatoire

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

Impossibilité technique

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

Installations classées pour la protection de l'environnement

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

Installation technique

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Marge de recul

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

Matériaux filtrants

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

Marge de retrait

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

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

Muret

Petit mur bas maçonné.

Mur pignon

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

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

Opération d'aménagment d'ensemble

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

Parc de stationnement mutualisé

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

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

Parcelle desservie

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

Parcelle raccordée

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

Recul

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

Retrait

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

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

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

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

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

Ripisylve

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

Second rideau

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

STECAL

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

Surélévation

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

Surface de plancher

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

Terrain naturel

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

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur. Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections ; dans ce cas, le point moyen de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

Toiture

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

Unité cultivée

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

Unité foncière

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

Unité commerciale

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

Véranda

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

Voie

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

Voie en impasse

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

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

Voie publique

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

Elle peut être en impasse.

Cas spécifiques

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

Ne constituent pas des voies publiques :

- Les voies destinées à l'accès des véhicules de secours / pompiers / services et livraisons, sans circulation automobile du public ;
- Les voies privées, destinées à ne desservir qu'une seule propriété

PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

1re
PARTIE

Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION

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

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

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

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

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

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

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

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

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

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

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

Clôtures

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

Règlements des lotissements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 – PROTECTION, NUISANCES ET RISQUES

Zones soumises au risque d'inondation

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

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

- L'article R.111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

- L'article R.111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

- L'article R.111-26 : le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

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

Zones Humides

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

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

Seuls y sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, mobilier destiné à l'accueil ou l'information du public, postes d'observation de la faune …)

- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.

- Les travaux de restauration, de conservation, de mise en valeur ou d'entretien de zones humides.

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

Zones soumises nuisances sonores le long des axes routiers structurants

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

- Le respect des zones d'exposition au bruit, telles que définies par les cartes de bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

- L'application de normes acoustiques minimales pour les bâtiments (matériaux isolants, vitrages spécifiques, dispositifs d'atténuation des bruits d'impact).

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

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

Hors Agglomération :

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

Risques liés au retrait et gonflement des argiles

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

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

Risque radon

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

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

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

Ouvrage électrique et lignes hautes tensions

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

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

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

mètres suivants:

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

ARTICLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL

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

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

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

Le défrichement est interdit.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont soumis à déclaration préalable :

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

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

Les boisements identifiés

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

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

Ne sont pas soumis à déclaration :

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

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

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

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

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

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

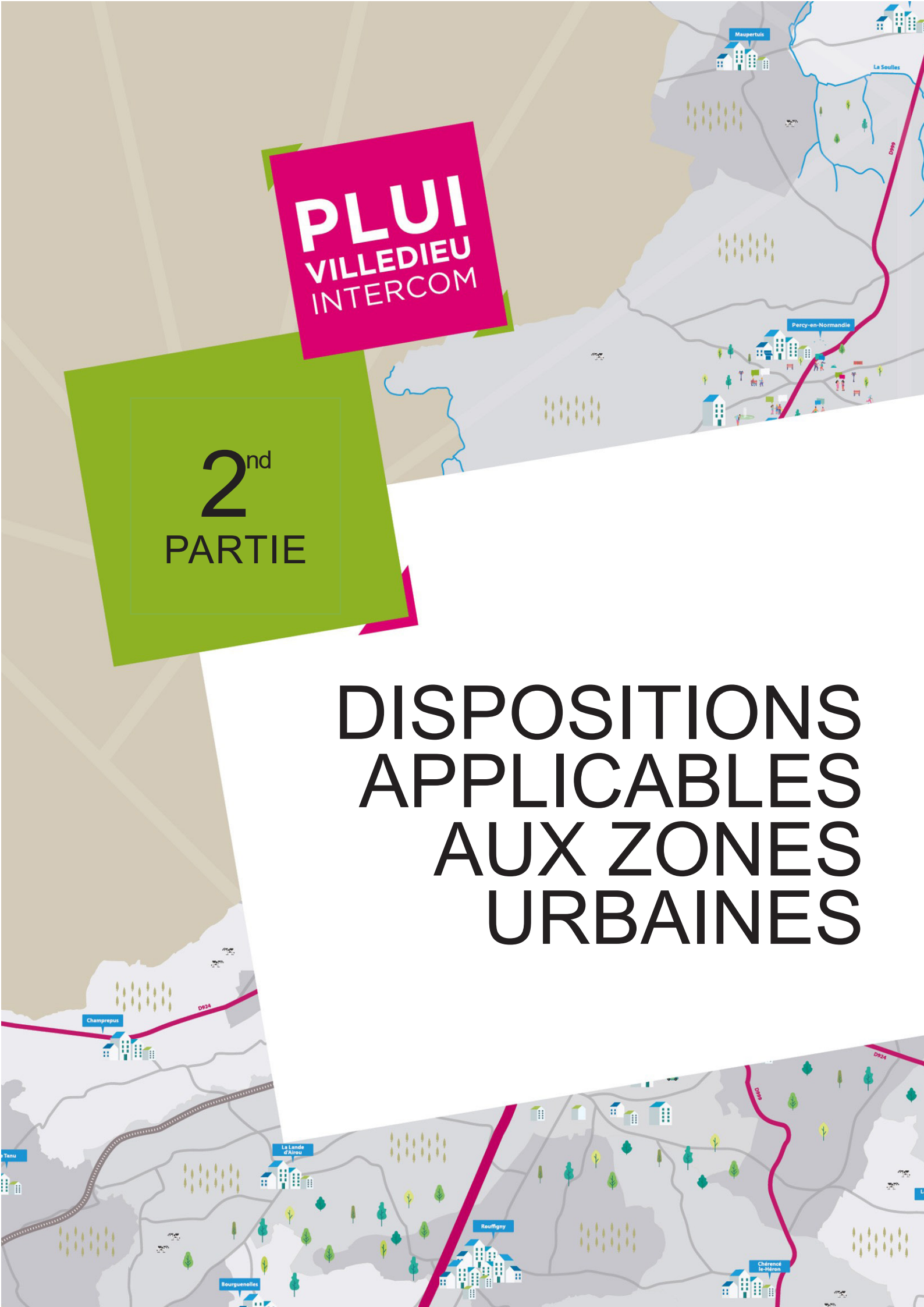
Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

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

PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

2nd
PARTIE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

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

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

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

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

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

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

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

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

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

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

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions générales

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

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

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

avec le tissu bâti environnant.

Dispositions particulières

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

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

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

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

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

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

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

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

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

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

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

L'emploi des couleurs vives est interdit.

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

Dispositions particulières

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

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

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

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

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

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

L'éclairement des combles peut être assuré :

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

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

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

Toutes les clôtures doivent être composées :

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

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

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

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

Dispositions particulières

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

5. Obligations en matière de performance énergétique

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

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

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

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

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

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

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

Espaces libres

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

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

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

Espaces de pleine terre

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

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

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

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

5. STATIONNEMENT

1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

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

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

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

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

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

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé
Hébergement	Non réglementé
Logement	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé, Autres logements : au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60 m²
Commerces et activités de services	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos :

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

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

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

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

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

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

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

2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

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

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

Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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

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

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA1

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

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

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la ou les nouvelles constructions

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

Dispositions générales

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

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

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

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

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

L'emploi des couleurs vives est interdit.

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

Dispositions particulières

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

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

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

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

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

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

L'éclairement des combles peut être assuré :

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

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

Toutes les clôtures doivent être composées :

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

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

Toutes les clôtures doivent être composées :

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

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

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

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

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

Dispositions particulières

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

5. Obligations en matière de performance énergétique

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

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

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,

- Une pérennité de la solution retenue.

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

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

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

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

Espaces libres

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

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

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

Espaces de pleine terre

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

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

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

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

4. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

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

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

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

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

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

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé
Hébergement	Non réglementé
Logement	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé, Autres logements : au minimum 1 place de stationnement par tranche de 80 m²
Commerces et activités de services	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos :

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

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

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

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

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

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

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

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

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

3. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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

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

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

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

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

Dispositions générales

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

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

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

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

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

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

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

L'emploi des couleurs vives est interdit.

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

Dispositions particulières

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

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

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

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

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

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

L'éclairement des combles peut être assuré :

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

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

Toutes les clôtures doivent être composées :

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

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

Toutes les clôtures doivent être composées :

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

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

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

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

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

Dispositions particulières

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

5. Obligations en matière de performance énergétique

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

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

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

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

les dispositions du présent règlement.

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

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

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

Espaces libres

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

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

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

Espaces de pleine terre

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

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

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

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

4. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

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

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

autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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

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

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

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé
Hébergement	Non réglementé
Logement	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé, Autres logements : au minimum 1 place de stationnement par tranche de 80 m²
Commerces et activités de services	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos :

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

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

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

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

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

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

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

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

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

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

2. Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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

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

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES US

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

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

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

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

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

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

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

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

1. Caractéristiques des façades

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

2. Caractéristique des percements

Non réglementé..

3. Caractéristiques des toitures

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

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas réglementées.

5. Obligations en matière de performance énergétique

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

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

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

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

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

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

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

4. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

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

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Non règlementé

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

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

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

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

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

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

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

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

2. Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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

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

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

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

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

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

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

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

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

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

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

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Dispositions particulières

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

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

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

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

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

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

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les façades doivent être dans une nuance de gris.

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

2. Caractéristique des percements

Non réglementé..

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des constructions doivent présenter une couleur sombre.

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

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

Dispositions particulières

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

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

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

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

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

Toutes les clôtures doivent être composées :

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

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

Toutes les clôtures doivent être composées :

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

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

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

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

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

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

Dispositions particulières

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

5. Obligations en matière de performance énergétique

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

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

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

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

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

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

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher et au minimum 1 place de stationnement par logement.
Artisanat et commerce de détail	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Bureaux	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

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

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

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

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

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

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

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

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

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

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

2. Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

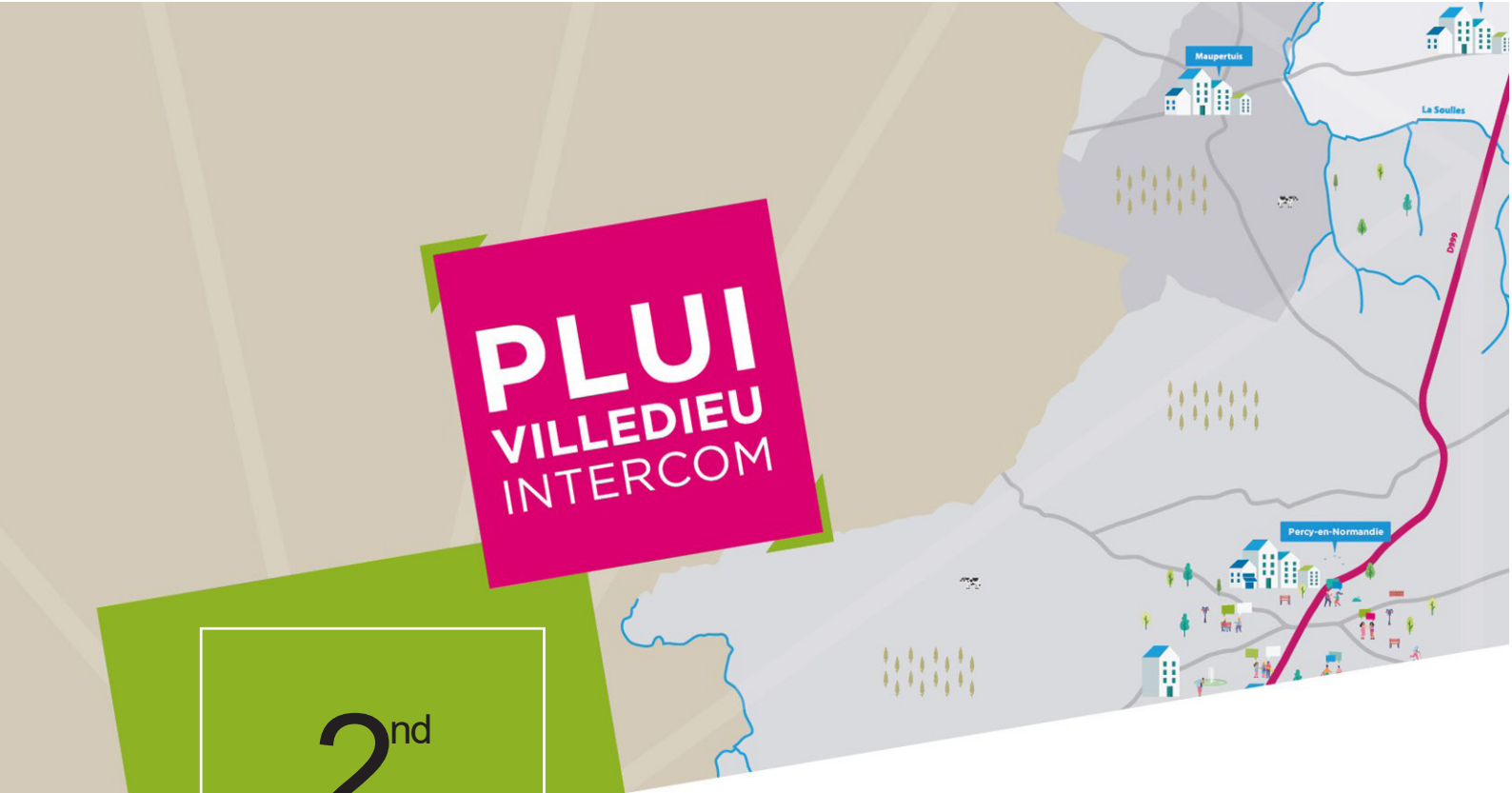
Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

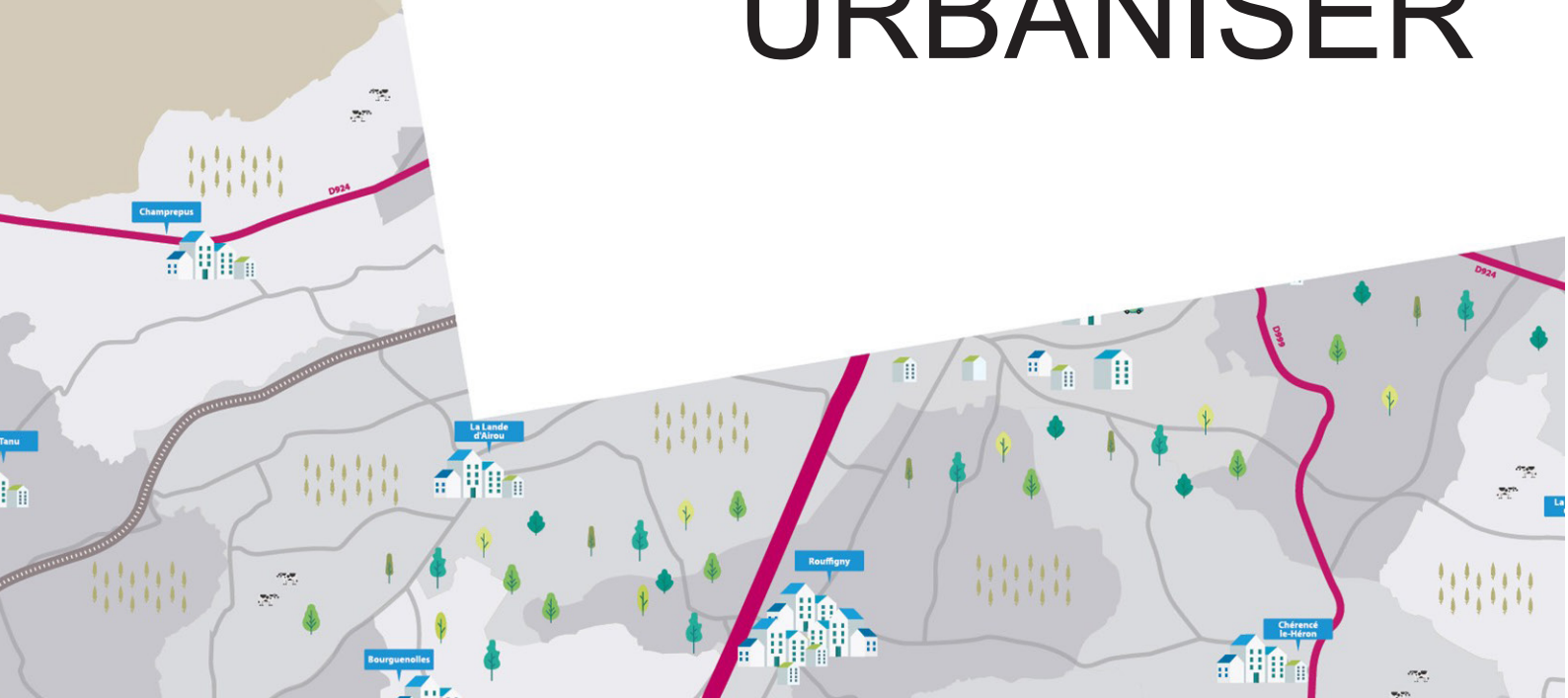
Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

2nd
PARTIE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER





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

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

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

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

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

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

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

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

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

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

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

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

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

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

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

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

L'emploi des couleurs vives est interdit.

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

Dispositions particulières

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

2. Caractéristique des percements

Non réglementé.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

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

L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairement des combles peut être assuré :

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

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur.

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

Dispositions particulières

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

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

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

Toutes les clôtures doivent être composées :

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

- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées.

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

Toutes les clôtures doivent être composées :

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

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

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

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

Le traitement de la clôture doit être compatibles avec les obectifs définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Dispositions particulières

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

5. Obligations en matière de performance énergétique

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

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

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

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

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

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

Espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé par un arbre ou une plantation de même nature à raison d'un sujet replanté pour un sujet supprimé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Espace de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, …).

Ces espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Dans les secteurs 1AU, ces espaces doivent occuper à minima 20% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, …) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

5. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé
Hébergement	Non réflementé
Logement	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé, Autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80 m²
Commerces et activités de services	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos :

- Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

- Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la

destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en

place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX

La zone 1AUx est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour le développement d'activités économiques à court et moyen terme et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate à la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	1AUX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont admises les destinations et sous-destinations précédentes dès lors que les constructions s'inscrivent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et que les équipements pour assurer la desserte des constructions soient programmés. Si l'opération n'occupe pas l'ensemble de la zone, elle ne doit pas compromettre son aménagement cohérent..

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. les dépôts de toute nature. Usages, Affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature sauf ceux autorisés sous conditions.
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes, et l'aménagement d'aire de camping-car,
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements à condition qu'il s'agisse d'un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités. Les dépôts et aires de stockage à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - > A la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides
  - > Ou à des aménagements paysagers,
  - > Ou à des aménagements hydrauliques,
  - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.

3. Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation», annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

4. Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Le logement devra présenter une surface de plancher inférieur à 50m² et être intégré dans l'enveloppe de la construction principale ayant pour vocation une destination autorisée sur la zone.

Pour les autres destinations autorisées, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres.

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les façades doivent être dans une nuance de gris.

Les façades doivent jouer sur la sobriété et la simplicité des compostions de façades. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieur à 200m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs nuances de gris peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementées

2. Caractéristique des percements

Non réglementé..

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsque la toiture comprend un ou plusieurs versants, l'inclinaison des toitures des constructions doit être comprise entre 15° et 35°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des constructions doivent présenter une couleur sombre.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

4. Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatibles avec les obectifs définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

5. Stationnement

1. Modalités d'application des normes de stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Bureau	A minima, 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
Logement	Au mininum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher et au minimum 1 place de stationnmnt par logement.
Artisanat et commerce de détail	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de

100m² de surface de plancher.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUX

Les zones 2AU correspondent aux secteurs pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement sont à créer. Leur ouverture à l'urbanisation, prévue à long terme, est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	2AU et 2AUX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. les dépôts de toute nature. Usages, Affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

Sont interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sont admis dans la zone 2AU :

- Les installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.

Sont autorisé sous-conditions :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation de plus de 60m² de surface de plancher, changement de destination exclu,
- L'extension des constructions existantes à destination des équipements d'intérêts collectifs et de service public à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 15% de la surface de plancher supplémentaire.
- Une seule construction à usage d'annexe d'une construction principale à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elle est non close et qu'elle n'est pas constitutive de surface de plancher.
- Une seule piscine à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.
-

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Pour les habitations;

- Les constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doivent pas excéder 30m² d'emprise au sol.
- L'extension dès lors qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher et que l'emprise totale des constructions, existantes compris, ne dépasse pas 300m²

Pour les autres destinations, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter le retrait existant.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres ou conserver le retrait existant.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5. Stationnement

Le stationnement n'est pas réglementé.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

3ème
PARTIE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

L'article R151-22 du code de l'urbanisme dispose que les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur A est une zone où les occupations des sols nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Le secteur Ax est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

En secteur A sont autorisés :

- Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
  - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
  - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées.
- Les camping à la ferme sous réserve de respectier les conditions légales :
  - > Un maximum 6 emplacement de tentes, caravanes et / ou camping-cars
  - > Une capacité d'accueil limitée à 20 personnes maximum
  - > Un camping par unité foncière
  - > Etre situé sur un terrain appartenant à une exploitation agricole.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

> Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,

> Ou à des aménagements paysagers,

> Ou à des aménagements hydrauliques,

> Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

> Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,

> Ou à l'exploitation des énergies renouvelables

- Le changement de destination des constructions à condition :

> Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,

> Et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),

> Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau,

> Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservables par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3.5 mètres de large minimum.

> Les changements de destination en zone A sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur sous réserve

> De ne pas engendrer de nuisances par rapport aux habitations existantes,

> De ne pas générer de nuisances liées aux circulations et aux accès.

- Les installations photovoltaïques ou solaire thermique dans les conditions énoncées par le décret n°2024-318 du 8 avril 2024 et le SRADDET, en vigueur, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme

- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les locaux à usage d'habitation :

> un seul logement de fonction par exploitation à partir de la date d'approbation du PLUi situé dans un périmètre de 100 mètres autour de celle-ci. Ce logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un second logement de fonction de type gardiennage pourra être autorisé. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.

> l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

> les annexes des constructions, y compris les piscines existantes à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain d'implantation.

3. Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation», annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Pour les locaux à usage d'habitation :

- L'emprise au sol et la surface de plancher du second logement de fonction type gardiennage est limitée à 30 m²,
- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50 m² ou à 30% de l'emprise au sol de la construction. Le plus bénéfique des 2 calculs peut-être appliqué. L'emprise au sol totale de la construction est limitée à 200m² maximum.
- L'emprise au sol et la surface de plancher des annexes des constructions est limitée à 50 m²,
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m².

Pour les autres usages :

- Non réglementé.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Pour les bâtiments à usage d'habitation : La hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes à destination d'habitation ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² et des piscines (quelle que soit leur emprise) n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Pour les terrains qui jouxtent une zone U ou AU, les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 10 mètres minimum depuis ces limites.

Dans les autres cas : les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis-à-vis des limites avec les zones U ou AU.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée… Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes

couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur,
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou

passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit, les teintes doivent être neutres, mêlées de gris ou sombres.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

6. Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire

gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AX

Le secteur Ax est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	AX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
•	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation,au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
  - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
  - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - > Ou à des aménagements paysagers,
  - > Ou à des aménagements hydrauliques,
  - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur sous réserve
  - > De ne pas engendrer de nuisances par rapport aux habitations existantes,

> De ne pas générer de nuisances liées aux circulations et aux accès.

- Les installations photovoltaïques ou solaire thermique dans les conditions énoncées par le décret n°2024-318 du 8 avril 2024 et le SRADDET, en vigueur, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme

- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Pour la destination habitation :

- *Sont autorisés sous-conditions :*

> un nouveau logement à condition d'être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités. Il devra présenter une surface de plancher inférieur à 50m² et être intégré dans l'enveloppe de la construction principale ayant pour vocation une destination autorisée sur la zone.

> l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

> les annexes des constructions existantes, y compris les piscines à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

Pour les autres destinations autorisées sous-condition dans la zone sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les exploitations agricoles et forestières.

Pour les habitations :

- L'extension des constructions sont limitées sont limitées à 50m² d'emprise ou à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Le plus bénéfique des 2 calculs peut être appliqué. L'emprise au sol totale de la construction est limitée à 200 m² maximum.,

- les annexes des constructions sont limitées à 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher,

- les piscines sont limitées à 50 m².

Pour les autres usages :

- La surface d'emprise au sol nouvellement créée (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi) est limitée à 200m².
- Pour les secteurs indicés AX2, la surface d'emprise au sol nouvellement créée est limitée à 500 m².

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes à destination d'habitation ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone.

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux exploitations agricoles n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales,

- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante,

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment..

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée… Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)

- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

Les façades doivent être dans une nuance de gris.

Les façades doivent jouer sur la sobriété et la simplicité des compostions de façades. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieur à 200m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs nuances de gris peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon

permanente un aspect satisfaisant.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

3. Caractéristique des percements

Non réglementé.

4. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

5. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent garder un aspect rural.

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)

- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

6. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

4. Stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

5. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Bureau	A minima, 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

Destinations / sous-destinations	Normes
Artisanat et commerce de détail	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir

un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AP

Le secteur Ap est un secteur de protection de la ressource en eau et du secteur de captage d'eau. En cas de contradiction entre une disposition es arrêtés préfectoraux de protection des périmètres de captage et le règlement de la zone, c'est la disposition des arrêtés qui prévaut.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises

Destination	Sous-destination	AP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Toutes les destinations autorisées sous conditions le sont à condition de respecter les arrêtés prefectoraux de captage d'eau annexés au PLUi

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages, affectations des sols et types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation,au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
  - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
  - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Les extensions et les nouvelles constructions nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi.
- Un seul logement de fonction par exploitation existante à partir de la date d'approbation du PLUi situé dans un périmètre de 100 mètres autour de celle-ci. Ce logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un second logement de fonction de type

gardiennage pourra être autorisé. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaire à un captage d'eau et sous réserve de leur bonne intégration paysagère..

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation», annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour le second logement de fonction, l'emprise est limitée à 30 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Pour les autres usages : Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Pour les locaux à destination d'habitation :

- l'emprise au sol et la surface de plancher du second logement de fonction type gardiennage est limitée à 30 m²,

Pour les autres destinations :

- Non réglementé.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes à destination d'habitation ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

2. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

3. Caractéristiques des percements

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes sauf s'il s'agit de conserver une harmonie de composition et d'aspect avec des menuiseries, volets et portes préexistants.

4. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

5. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation

TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

6. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

8. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,

- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Le stationnement doit répondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

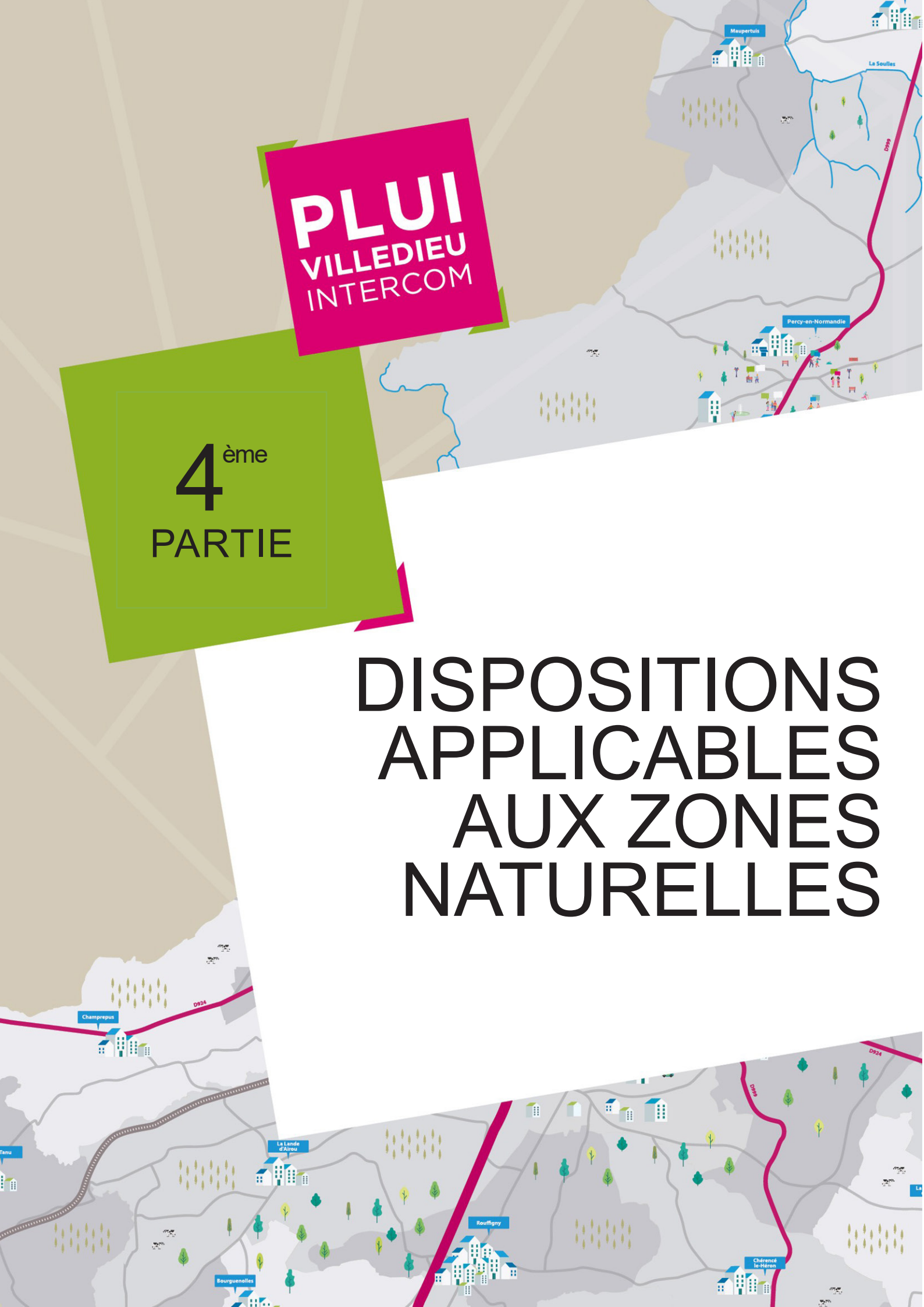
Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

4ème
PARTIE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Art R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur N est lié aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site.

Le secteur Nt est un STECAL destiné au fonctionnement du camping.

Le secteur Nc est un secteur destiné au fonctionnement et à l'extension des carrières existantes.

Le secteur Nl est un secteur naturel de parcs d'agréments accueillant des usages de loisirs et de découvertes.

Le secteur Nx est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques

Le secteur Nz est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation principale de zoo.

Le secteur Np est un secteur de protection de la ressource en eau et du secteur de captage d'eau.

L'ensemble de ces zones va être traité dans un unique chapitre intitulé « dispositions applicables aux zones N ».

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Le secteur N est lié aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
  - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
  - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - > Ou à des aménagements paysagers,
  - > Ou à des aménagements hydrauliques,
  - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables,
- Tous travaux nécessaires à la maintenance et l'entretien des installations ferroviaires
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Le changement de destination des constructions à condition :
  - > Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
  - > Et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
  - > Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau,
  - > Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservables par les réseaux d'eau et

d'électricité et par un accès carrossable de 3.5 mètres de large minimum.

> Les changements de destination en zone N sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDNPF).

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Les exploitations agricoles et forestières à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour la destination habitation :
  > un seul logement de fonction par exploitation à partir de la date d'approbation du PLUi situé dans un périmètre de 100 mètres autour de celle-ci. Ce logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un second logement de fonction de type gardiennage pourra être autorisé. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.

  > l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi

  > les annexes des constructions, y compris les piscines existantes à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publiques sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :
  > Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

  > Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation», annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, aux exploitations agricoles et aux exploitations forestières.

Pour les habitations :

- L'emprise au sol et la surface de plancher du second logement de fonction type gardiennage est limitée à 30m².
- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50m² ou à 30% de l'emprise au sol de la construction. Le plus bénéfique des 2 calculs peut être appliqué. L'emprise au sol totale de la construction est limitée à 200m² maximum.
- L'emprise au sol et la surface de plancher des annexes des constructions est limitée à 50m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 50m².

Pour les autres usages :

- Non réglementé.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes à destination d'habitation ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des

hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée… Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;

- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;

- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

3. Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NT

Le secteur Nt est un STECAL destiné au fonctionnement du camping.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	NT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
  - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
  - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - > Ou à des aménagements paysagers,
  - > Ou à des aménagements hydrauliques,
  - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Le changement de destination des constructions à condition :
  - > Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
  - > Et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
  - > Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau,
  - > Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservables par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3.5 mètres de large minimum.

> Les changements de destination en zone N sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDNPF).

- Sont également autorisées les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt publics (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Un local d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités «autres hébergements touristiques». Le logement devra présenter une surface de plancher inférieure à 50m² et être situé sur le terrain de l'activité à laquelle il se rattache.

- Les activités de restauration, de services avec accueil de clientèle et de bureau à condition que les constructions et installations soient nécessaires à l'exploitation d'une activité «autres hébergements touristiques» et qu'il se situe sur le même terrain.

- Les équipements d'intérêt collectif et service public sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

  > Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

  > Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation», annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la superficie de la zone.

Les logements de fonction agricoles devront présenter une surface de plancher inférieur à 50m² et être situé sur le terrain de l'activité à laquelle il se rattache.

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment..

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés

aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée… Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristiques des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes sauf s'il s'agit de conserver une harmonie de composition et d'aspect avec des menuiseries, volets et portes préexistants.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;

- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux..

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

Le secteur Nc est un secteur destiné au fonctionnement et à l'extension des carrières existantes.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	NC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
  - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
  - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - > Ou à des aménagements paysagers,
  - > Ou à des aménagements hydrauliques,
  - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Le changement de destination des constructions à condition :
  - > Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
  - > Et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
  - > Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau,
  - > Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservables par les réseaux d'eau et

d'électricité et par un accès carrossable de 3.5 mètres de large minimum.

> Les changements de destination en zone NC sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDNPF).

- Sont également autorisées les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt publics (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Sont autorisés sous-conditions :

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines sous réserve d'une remise en état des sols ou d'un aménagement assurant l'intégration au site des carrières dans leur état final.

- Les constructions relevant de la sous-destination bureau et entrepot à condition d'être nécessaires et directement liés à l'exploitation de carrières et de mines.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation», annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 2 mètre des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment..

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises

en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NL

Le secteur Nl est un secteur naturel de parcs d'agréments accueillant des usages de loisirs et de découvertes.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergmeents touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
  - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
  - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Changement de destination : Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les espaces de stationnement, les cheminements piétons, les sanitaires et les observatoires de la faune et de la flore.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Sous réserve de leur bonne intégration paysagère, de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain d'implantation, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à condition d'être liés soit :

- aux infrastructures et réseaux-
- aux activités de loisirs de plein air à vocation sociale, sportive, récréative, paysagère et d'espaces de nature en ville accueillant du public à la gestion de la fréquentation du public.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation», annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementée

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementée

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementée

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

4. Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de

mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NX

Le secteur Nx est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	NX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
  - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
  - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - > Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - > Ou à des aménagements paysagers,
  - > Ou à des aménagements hydrauliques,
  - > Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - > Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - > Ou à l'exploitation des énergies renouvelables
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur sous réserve
  - > De ne pas engendrer de nuisances par rapport aux habitations existantes,
  - > De ne pas générer de nuisances liées aux circulations et aux accès.
- Le changement de destination des constructions à condition :
  - > Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
  - > Et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),

> Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau,

> Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservables par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3.5 mètres de large minimum.

> Les changements de destination en zone NX sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDNPF).

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Pour la destination habitation :

> un seul logement de fonction par exploitation à partir de la date d'approbation du PLUi situé dans un périmètre de 100 mètres autour de celle-ci. Ce logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un second logement de fonction de type gardiennage pourra être autorisé. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.

> l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi

> les annexes des constructions existantes, y compris les piscines à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

- Pour les autres destinations autorisées sous-condition dans la zone sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation», annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les exploitations agricoles et forestières.

Pour les habitations :

- L'extension des constructions sont limitées à 50m² d'emprise ou à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Le plus bénéfique des 2 calculs peut être appliqué. L'emprise au sol totale de la construction est limitée à 200 m² maximum.,
- Les annexes des constructions sont limitées à 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher,
- Les piscines sont limitées à 50 m².

Pour les autres usages :

- La surface d'emprise au sol nouvellement créée (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi) est limitée à 200m².

Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les exploitations agricoles et forestières.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone.

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales.
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante,

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment..

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée… Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

1. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

2. Caractéristique des percements

Dispositions générales

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées
-

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

8. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Bureau	A minima, 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

9. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers.

2. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

Les façades doivent être dans une nuance de gris.

Les façades doivent jouer sur la sobriété et la simplicité des compostions de façades. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieur à 200m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs nuances de gris peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

3. Caractéristique des percements

Non réglementé.

4. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

5. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

6. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

8. Stationnement

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

9. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Bureau	A minima, 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Autres destinations autorisées dans la zone	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

10. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Obligations de stationnement pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1.5m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée…. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NZ

Le secteur Nz est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation principale de zoo. r

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	NZ
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages, affectations des sols et types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
  - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
  - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.
- Les aménagements, espaces de stationnement, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public, tels que les cheminement piètons, les sanitaires et les observatoires de la faune et de la flor.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- les nouvelles constructions et installations et l'extension et la réhabilitation des constructions existantes à condition qu'elles soient liées au fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil et l'hébergement du public,
- Les équipements d'intérêt collectif et service public sous réserve de leur bonne intégration paysagère, de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain d'implantation, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à condition d'être liés aux infrastructures et réseaux.

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation», annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes

des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole n'est pas règlementée.

Pour les autres usages, la surface d'emprise au sol nouvellement créée (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi) est limitée à :

Pour le sous-secteur NZ1 à 100 m² d'emprise au sol,

Pour le sous-secteur NZ2 à 1 700 m²

Pour le sous-secteur NZ3 à 1200 m² d'emprise au sol,

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement

.

2. Caractéristiques des façades

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'insertion paysagère du projet dans son environnement doit être particulièrement recherchée et le projet doit s'inscrire pleinement dans l'identité architecturale du Zoo et du thème que le porteur de projet souhaite lui allouer.

3. Caractéristiques des toitures

L'insertion paysagère du projet dans son environnement doit être particulièrement recherchée et le projet doit s'inscrire pleinement dans l'identité architecturale du Zoo et du thème que le porteur de projet souhaite lui allouer.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas règlementées.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Le stationnement doit répondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

8. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque la longueur est supérieure à 50 mètres.

Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer un demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones de d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP

Le secteur Np est un secteur de protection de la ressource en eau et du secteur de captage d'eau. En cas de contradiction entre une disposition es arrêtés préfectoraux de protection des périmètres de captage et le règlement de la zone, c'est la disposition des arrêtés qui prévaut.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Sous-destination	NP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	
	Entrepot	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Toutes les destinations autorisées sous conditions le sont à condition de respecter les arrêtés prefectoraux de captage d'eau annexés au PLUi

1. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tous les usages, affectations des sols et types d'activités non mentionnés au paragraphe 2 suivant.
- Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation

2. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Sont autorisés :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :
  - > De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
  - > Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Les extensions et les nouvelles constructions nécessaires à une exploitation agricole ou à une exploitation forestière existante à la date d'approbation du PLUi.
- Un seul logement de fonction par exploitation existante à partir de la date d'approbation du PLUi situé dans un périmètre de 100 mètres autour de celle-ci. Ce logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un second logement de fonction de type gardiennage pourra être autorisé. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaire à un captage d'eau et sous réserve de leur bonne intégration paysagère..

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

Pour les zones soumises aux risques d'inondations identifiées au « Plan de Prévention du Risque d'Inondation du fleuve Sienne », se reporter aux règlements des « plans de prévention du risque d'inondation», annexés au présent PLUi. En l'absence de Côtes des plus hautes eaux connues (PHEC), les constructions devront surélever le premier niveau de plancher habitable de minimum 50 centimètres au-dessus du point du terrain naturel le plus élevé au droit du projet.

Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les habitations : l'emprise du logement de fonction est limitée à 30 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Pour les autres destinations : non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol des constructions

Pour les locaux à destination d'habitation :

- L'emprise au sol et la surface de plancher du second logement de fonction type gardiennage est limitée à 30 m²,

Pour les autres usages :

- Non réglementé.

2. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes à destination d'habitation ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions fixée dans les dispositions générales peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante.
- Et sans compromettre les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50m² n'est pas réglementée.

Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent

être réalisées :

- Dans le respect des dispositions générales
- Ou dans le prolongement de la construction existante

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction ou changement d'affectation de bâtiment.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions applicables aux habitations

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en

2. Caractéristiques des façades

Dispositions générales

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant

Dispositions particulières

Les modifications ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

3. Caractéristiques des percements

Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes sauf s'il s'agit de conserver une harmonie de composition et d'aspect avec des menuiseries, volets et portes préexistants.

4. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc, les tôles bac acier ou tous matériaux présentant un aspect similaire. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.

L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes, les règles précédentes ne s'appliquent pas toutefois elles devront respecter une harmonie architecturale avec la toiture de la construction principale

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

5. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

6. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

8. Stationnement

Il est exigé au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

2. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

2. Caractéristiques des façades

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi du blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries, les façades seront dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

L'emploi des couleurs vives est interdit.

La proportion de couleur sombre doit rester faible (encadrement de portes et fenêtres, parties de façades, …).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

3. Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les toitures ne doivent pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité paysagère des lieux.

La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1.60 mètre de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,40 mètre de hauteur ;

- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,40 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un dispositif de clôture plein (mur, plaques, etc.) qui ne peut excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion surmonté d'un dispositif plein (plaque, etc.), l'ensemble ne peut pas excéder 1,60 mètre de hauteur ;
- Soit d'un mur bahut ou gabion d'une hauteur maximum de 1,60 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, lisse, etc.)
- Soit d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées

Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

Les dispositifs de clôture pleins, les murs et murs bahuts doivent être percés ponctuellement pour assurer la surverse des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation TVB.

Pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m comptée à partir du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau.

5. Obligations en matière de performance énergétique

Toute nouvelle construction cherchera à s'intégrer dans une conception architecturale bioclimatique.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non agricole doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les dépôts et aires de stockage non agricole doivent être intégrés à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

7. Stationnement

Le stationnement doit répondre aux besoins. Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Les aires de stationnements devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et mettre en place du stationnement perméable sur a minima 50% de leur emprise.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

2. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la règlementation en vigueur.

2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible les rejets directs des eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter..

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

4. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les nouvelles constructions principales dédiées à l'habitation et les établissements recevant du public ne peuvent pas s'implanter à moins 100 m des lignes de transport d'électricité très haute tension.

PLUI VILLEDIEU INTERCOM

IMAGINONS ENSEMBLE
NOTRE TERRITOIRE DE DEMAIN

VILLEDIEU INTERCOM

Chaîne d'intégrité du document : E8 22 BB 0A 30 28 25 C0 80 4B ED E5 40 D5 9B 23
Publié le : 06/03/2025
Par : VARIN Charly
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/557134
Page 1/107

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le
ID : 050-200043354-20250227-4_DEL2025_041-DE

VILLEDIEU INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

DOSSIER D'APPROBATION, LE 27/02/2025

4.2. Règlement AVAP Villedieu-les-Poêles

MINISTERE DE LA CULTURE – DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE NORMANDIE
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA MANCHE

VILLEDIEU LES POÊLES-ROUFFIGNY
AVAP

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RÈGLEMENT

JANVIER 2017

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME BLANC DUCHE
Elisabeth BLANC, Daniel DUCHE, ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTES DU PATRIMOINE
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71 e-mail : blanc.duche.urba@orange.fr

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

PREAMBULE 4

1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE L'AVAP 5
2 - INCIDENCES SUR LES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LA ZONE 5
3 - INCIDENCES SUR LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL 6
4 - LES SECTEURS DE L'AVAP, LES ENTITES PARTICULIERES ET LES PROTECTIONS DU BATI 6
5 - ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT 9
6 - CONTENU DU REGLEMENT PAR SECTEUR 10

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 11

VOCATION GENERALE DE LA ZONE URBAINE 12

1. DEFINITION DE LA ZONE URBAINE 12

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1 ET 2: LE QUARTIER HISTORIQUE ET LES FAUBOURGS ANCIENS 13

1 – VOCATION GENERALE DES SECTEURS 1 ET 2 13
2. –VOCATIONS PARTICULIERES DES SECTEURS 1 ET 2 14
3 – SECTEURS 1 ET 2 : LES REGLES URBAINES 20
4 – SECTEURS 1 ET 2 : LES REGLES PAYSAGERES 32
5 – SECTEURS 1 ET 2 : LES REGLES ARCHITECTURALES : BATIMENTS EXISTANTS 43
6 - SECTEURS 1 ET 2 : LES REGLES ARCHITECTURALES : BATIMENTS NOUVEAUX ET EXTENSIONS 59
7 - SECTEURS 1 ET 2 : LES REGLES ARCHITECTURALES : DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES 64
8 - SECTEURS 1 ET 2 : OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE 67

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 3 : LES QUARTIERS RECENTS 72

1 – VOCATION GENERALE DU SECTEUR 3 73
2 – SECTEUR 3 : LES REGLES URBAINES 73
3 – SECTEUR 3 : LES REGLES PAYSAGERES 76
4 – SECTEUR 3 : OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE 77

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE PAYSAGERE 82

1- VOCATIONS GENERALES DE LA ZONE PAYSAGERE 83
2- OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE 84

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 4 : LES COTEAUX ET COLLINES 86

1- VOCATION GENERALE DU SECTEUR 4 86
2- SECTEUR 4 : LES REGLES PAYSAGERES 87

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 5 : LE SECTEUR DES LIEUX DE MEMOIRE 92

1- VOCATION GENERALE DU SECTEUR 5 92

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune déléguée de Villedieu-les-Poêles est établi en application des dispositions de l'article L 642-2 du code du patrimoine, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28

Ce règlement et la délimitation de l'AVAP ont été approuvés par délibération du conseil municipal de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny le ……..et ont été adoptés par arrêté du maire.

1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE L'AVAP

Le règlement s'appliquera sur la partie du territoire de la ville de VILLEDIEU-LES-POELES délimitée par les documents graphiques.

2 - INCIDENCES SUR LES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LA ZONE

2.1 - LEGISLATION DE L'URBANISME

Les prescriptions et le périmètre de l'AVAP auront valeur de servitude d'utilité publique et seront annexés au PLU approuvé.

2.2 - LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci, que le monument soit situé dans ou hors du périmètre de l'AVAP. Au-delà de son périmètre, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer. L'avis de l'ABF est simple dans les zones extérieures à l'AVAP.

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre, sur le territoire qu'elle concerne, l'application des servitudes des sites inscrits.

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes des sites classés dans lesquels les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.

2.3 - LEGISLATION SUR L'ARCHEOLOGIE

Les prescriptions de l'AVAP n'affecteront pas les dispositions relatives à l'archéologie préventive.
Toute demande d'autorisation d'occuper le sol, d'autorisation de travaux et de projets d'aménagement doit être transmise au Service Régional de l'Archéologie (DRAC de Normandie, Préfecture de la région de Normandie) en application des dispositions prévues par l'arrêté préfectoral de zonage archéologique n°03/017 en date du 5 septembre 2003.

Toute découverte fortuite doit être signalée au maire de VILLEDIEU-LES-POELES-ROUFFIGNY et au Service Régional de l'Archéologie (DRAC de Normandie, Préfecture de la région Normandie).

2.4 - LEGISLATION SUR LA PUBLICITE ET LES ENSEIGNES

Au titre des articles L 581-1 et suivants relatifs à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, la publicité est interdite dans les AVAP. Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreintes ou de secteurs soumis au régime général (L581 et suivants du code de l'environnement). Pour Villedieu, les demandes d'enseigne doivent être transmises à la DDTM qui consultera l'ABF.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

3 - INCIDENCES SUR LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les travaux situés dans les secteurs de l'AVAP (construction, démolition, transformation ou modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis etc.) seront soumis à autorisation qui ne pourra être délivrée que par l'architecte des bâtiments de France ou avec son avis simple.
Il en est de même pour les travaux de déboisement et de plantations autres que de ceux relevant de l'entretien courant.

Les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme (aménagement d'espaces publics, mobilier urbain...) font l'objet d'une autorisation spéciale du préfet.

3.1 - ETABLISSEMENT DES DEMANDES

Le dossier de demande d'autorisation de travaux doit comprendre les pièces exigées par les textes. Ces documents doivent permettre une bonne appréciation du dossier et refléter la réalité des travaux à réaliser.

Pour tout projet, une prise de contact en amont est recommandée auprès du maire de VILLEDIEU-LES-POELES et de l'architecte des bâtiments de France, chargés de l'application du règlement.

3.2 - INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

A l'exclusion des éléments concourant à la sécurité routière et des travaux d'entretien courant réalisés conformément au présent règlement, toute intervention sur l'espace public est soumise à avis de l'architecte des bâtiments de France.
Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet ou d'une étude de diagnostic adaptée à l'aménagement envisagé.

3.3 - POSSIBILITES D'ADAPTATIONS ET DE DEROGATIONS

Des adaptations mineures peuvent être proposées par les gestionnaires (collectivités territoriales et services de l'Etat) afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et paysager.

4 - LES SECTEURS DE L'AVAP, LES ENTITES PARTICULIERES ET LES PROTECTIONS DU BATI

Les secteurs de l'AVAP, les entités particulières et les protections du bâti seront repérés sur le « plan de zonage et de protection du bâti ».

Ils seront justifiés et explicités à la fin du rapport de présentation et en tête du règlement de chacun des secteurs du document AVAP définitif.

4.1 - LES SECTEURS DE L'AVAP

L'AVAP, dans sa proposition de secteurs, aura pour but de cerner les entités qui, au fil des siècles, ont créé l'image de la ville. Elle sera divisée en une zone urbaine comprenant **trois secteurs urbains** et une **deux secteurs paysagers** justifiés par les analyses architecturales, urbaines et paysagères du rapport de présentation suite aux enquêtes urbaines et aux compilations des documents historiques et d'évolution de la ville de VILLEDIEU-LES-POELES.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.1.1 – LA ZONE URBAINE

- SECTEUR 1 ET 2 : LE QUARTIER HISTORIQUE ET LES FAUBOURGS ANCIENS

- SECTEUR 3 : LES QUARTIERS RECENTS

4.1.2 – LA ZONE PAYSAGERE

SECTEUR 4 : LES COTEAUX ET LES COLLINES

4.1.3 – LES LIEUX DE MEMOIRE

SECTEUR 5 : CIMETIERE SAINT-ETIENNE, ENCLOS PAROISSIAUX DE SAULTCHEVREUIL ET SAINT-PIERRE-DU-TRONCHET

4.2 - LES ENTITES PARTICULIERES

Dans le but de traiter finement les particularités des différents tissus, ont été identifiés des ensembles bâtis et paysagers pour lesquels le règlement apportera des précisions quant à leur occupation et/ou à leur traitement.

4.2.1 - LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

. Les cours communes (secteur 1)
. Les fronts cohérents de maisons de ville (secteur 1)
. Les lotissements d'intérêt (secteur 2)

4.2.2 - LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE PAYSAGERE

. Les ruelles et passages traversants (secteur 1)
. Les jardins privés de qualité (secteur 1 et 2)
. Les secteurs de jardins potagers (secteurs 1et 2)

4.2.3 – LES SECTEURS DE REQUALIFICATION

Au nombre de quatre :
1. Ile Bilheust et la Commanderie,
2. Le faubourg du Pont Chignon et les anciennes zones agricoles le long de la rue Jules Tétrel (ancienne route de Granville)
3. la place de la Perrière, la place des quais,
4. le Champ de Mars et les Costils

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.3 - LA CLASSIFICATION DU BATI DANS L'AVAP

La classification des constructions réalisée en fonction de leur « valeur patrimoniale » est le résultat du croisement de l'ensemble des analyses portant sur le bâti. Elle permet d'identifier les bâtiments protégés au titre de l'AVAP, qui seront repérés dans le document graphique, pour lesquels le règlement proposera des types d'interventions spécifiques.
Cette approche revêt forcément un caractère réducteur. Ainsi, dans la même classification, pourront entrer des bâtiments d'époque, de style et de taille diverses. Les analyses du rapport de présentation, et en particulier l'établissement d'une typologie architecturale, permettront de comprendre la démarche de protection et les choix effectués.

Les bâtiments sont hiérarchisés selon la légende suivante :

- bâtiments de grand intérêt architectural à préserver devant être restaurés (pochage violet),

- bâtiments d'intérêt architectural créant la valeur d'ensemble, à conserver et réhabiliter, pouvant être transformés sous certaines conditions : unité de matériaux, rapport de proportions (pochage rouge),

- bâtiments d'accompagnement, accompagnant la valeur d'ensemble, à requalifier en priorité pouvant être transformés ou remplacés sous certaines conditions : unité de matériaux, unité volumétrique, rapport de proportions (pochage bleu vert),

- bâtiments courants pouvant être démolis ou améliorés pour accompagner les architectures patrimoniales et pour minimiser l'impact actuel peu qualifiant (pochage gris).

Sont également repérés sur le plan les éléments suivants :

- **les devantures commerciales et d'ateliers à préserver**
- **les murs en pierre à préserver**
- **les éléments de patrimoine industriel et hydraulique à préserver**

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5 - ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT

Le règlement se présente de la façon suivante :

ZONE URBAINE

Secteur 1 et 2 :
- **règles urbaines**
- **règles paysagères**
- **règles architecturales**

Secteur 3 :
- **règles architecturales et urbaines**
- **règles paysagères**

ZONE PAYSAGERE

Secteur 4 : règles paysagères

Secteur 5 : règles paysagères

POUR UTILISER LE DOCUMENT, IL CONVIENT :

. De consulter le plan « zonage et protection de l'AVAP » et repérer dans quel secteur l'opération envisagée se trouve

. **De vérifier si l'opération envisagée se trouve dans une « entité particulière »**

. Pour les secteurs 1 et 2, s'il s'agit d'un bâtiment existant, de vérifier son classement en fonction de son intérêt architectural et historique (remarquable, d'intérêt, d'intérêt actuel moyen, bâtiment appartenant à un front d'intérêt actuel globalement moyen)

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

6 - CONTENU DU REGLEMENT PAR SECTEUR

Le règlement est constitué :

- **De la vocation générale du secteur,**
- **Des vocations particulières du secteur correspondant aux entités particulières,**

Ensuite, par article de règlement :

- **des définitions, si besoin est, selon les sujets traités,**
- **des prescriptions qui sont juridiquement opposables** à toute personne publique ou privée et dont le respect est assuré par les autorités chargées de se prononcer sur les projets de travaux faisant l'objet de demandes d'autorisation ou de déclarations préalables, notamment l'architecte des bâtiments de France et l'autorité territoriale compétente, pour délivrer une autorisation de travaux. Ces prescriptions sont précédées d'un préambule informatif.

Les prescriptions sont séparées, le cas échéant, en :

- **règle générale,**
- **dispositions particulières**

Le règlement est accompagné d'éléments qui, pour le distinguer de celui-ci, figureront en encarté. Il s'agira :

- de « recommandations » ayant, selon la circulaire n° 85-45 du 1er juillet 1985 relative aux AVAP (§ 2.4.), la valeur juridique de « directives » ; elles guident, dans l'exercice de leur pouvoir d'appréciation, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations ou recevoir les déclarations qui doivent en principe les appliquer mais qui pourront aussi les écarter à la vue de situations particulières ou pour des motifs d'intérêt général.

- de « constats » et d'illustrations qui sont purement informatifs.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

VOCATION GENERALE DE LA ZONE URBAINE

1. DEFINITION DE LA ZONE URBAINE

La zone urbaine de l'AVAP correspond aux ensembles urbanisés de Villedieu-les-Poêles présentant un intérêt patrimonial ou sur lesquels doit se porter une vigilance accrue en raison de leur cosensibilité avec les patrimoines.

Le patrimoine de la zone urbaine est d'ordre essentiellement architectural et urbain, le patrimoine paysager et naturel étant présent de façon ponctuelle sous forme d'entités particulières.
La zone urbaine de l'AVAP exclut les zones urbanisées périphériques à caractère diffus sans rapport de cosensibilité avec les parties patrimoniales.

La zone urbaine comprend 2 secteurs aux caractères propres, hérités de l'histoire et de l'évolution historique et aux enjeux de mise en valeur distincts :

- **Les secteurs 1 et 2 :**

Ils correspondent à la ville 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 traversants, son rapport au cours d'eau, ainsi que par ses repères monumentaux et historiques mis en scène dans l'espace urbain (les vestiges de la Commanderie sur l'ile Bilheust, l'église Notre-Dame sur la place des chevaliers de l'Ordre de Malte, l'hôtel de ville sur la place de la République)

- **Le secteur 3 :**

Il correspond aux quartiers récents qui, par leur proximité et les particularités du relief, établissent un rapport visuel immédiat avec les parties précédemment décrites.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1 ET 2: LE QUARTIER HISTORIQUE ET LES FAUBOURGS ANCIENS

1 – VOCATION GENERALE DES SECTEURS 1 ET 2

1.1– RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN ET DE L'EVOLUTION HISTORIQUE DES SECTEURS

Le secteur 1 porte sur le centre historique de l'époque médiévale et de la ville neuve de l'ordre de Malte et comprend:
- le bourg organique originel de part et d'autre du pont de pierre sur le coteau (Saultchevreuil), sur la partie remblayée « Siennestre » (actuelle rue Gambetta jusqu'à l'église),
- l'extension du bourg sur une trame « orthogonale »,
- les faubourgs le long des axes réalisés par endiguement, comblement, densification de hameaux.

Le quartier historique regroupe la majorité du patrimoine architectural d'intérêt et de grand intérêt ainsi que les ambiances urbaines les plus marquantes et le patrimoine d'activités artisanales liées à l'eau ou à proximité de l'eau.

Le secteur 2 correspond aux faubourgs du XIXe siècle le long des voies d'accès, au quartier de l'hôpital au tissu moins dense que dans le secteur 1.
Il comprend des éléments bâtis d'intérêt et de grand intérêt accompagnés d'un bâti plus courant, devant être amélioré. Ces quartiers sont caractérisés par la présence d'espaces libres et d'entrées de ville à requalifier.

1.2 – LES OBJECTIFS ET ENJEUX DES SECTEURS 1 ET 2

Les objectifs :
- préserver l'image de Villedieu et les ambiances : la trame viaire et les séquences remarquables d'espaces publics, les îlots, le parcellaire, les fronts cohérents, les cours et passages, la relation à l'eau,
- définir les principes de réparation, de restauration, de réhabilitation du bâti existant en s'appuyant sur la typologie architecturale ou ceux des constructions nouvelles,
- fixer des préconisations pour reconquérir les rez-de-chaussée dont les devantures commerciales altèrent l'homogénéité générale très typée du XIXe siècle,
- définir les conditions de requalification du tissu et des vides urbains, jardins et bords de cours d'eau permettant de rendre l'histoire et l'évolution de la ville plus lisibles (Commanderie et espaces d'accompagnement : viviers, jardins, vergers, par exemple), et surtout de répondre aux préoccupations actuelles de densification, renouvellement urbain et développement durable dans les secteurs de projets ou plus aisément dans tout le secteur 1 non inondable.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

2. –VOCATIONS PARTICULIERES DES SECTEURS 1 ET 2

Au sein du secteur 1, des entités particulières ont été repérées afin de traiter, au sein du règlement, des spécificités de certains tissus.
Les entités particulières sont de deux types.

2.1. LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

Dans le secteur 1, on trouve plusieurs types d'entités particulières à dominante bâtie :

Les cours communes

Il s'agit des ensembles de maisons de ville à atelier en rez-de-chaussée, organisées autour d'un espace vide commun de forme rectangulaire. Le corps de bâti sur rue est généralement composé de trois maisons de ville accolées dont l'une présente un passage piéton donnant accès la cour.
De même, à l'arrière de la cour, un passage piéton permet de poursuivre la traversée de l'îlot vers les arrières et la rivière et d'écouler les eaux de ruissellement et, à l'origine, les eaux usées.

L'AVAP doit permettre la préservation de l'identité des cours de Villedieu tout en permettant leur adaptation à la résidence et l'amélioration des conditions de vie. Dans ce but, l'AVAP a pour objectif :

- De permettre la préservation des limites foncières extérieures et du marquage de la division parcellaire sur les façades des maisons ateliers,
- De préserver l'espace vide intérieur et les passages traversants, voire les reconstituer en respectant les épaisseurs traditionnelles du bâti,
- De permettre l'évolution du bâti,
- D'améliorer les conditions sanitaires et la qualité de vie.

Les fronts cohérents de maisons de ville

Sur les rues principales de Villedieu (rue du général Huard, rue Carnot et place de la république par exemple), les alignements de maisons de ville à anciens ateliers ou commerces en rez-de-chaussée sont particulièrement cohérents. Des propriétés invariantes, constitutives du patrimoine, ont été repérées et identifiées dans le diagnostic : rythme parcellaire, registres horizontaux superposés, rythme des rapports pleins vides en façade, ponctuation des couvrements par les lucarnes, etc.
L'AVAP doit permettre la préservation de l'identité de ces fronts bâtis cohérents et leur mise en valeur. Pour ce faire, elle se donne les objectifs suivants :
- respect de la lecture de la maille parcellaire,
- calage des hauteurs relatives des bâtiments et de leur gabarit de toiture.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Dans le secteur 2, on trouve l'entité particulière à dominante bâtie suivante :

Un lotissement d'intérêt

Est identifié sous cette légende le lotissement de la rue Ernest Dufour dans le quartier de la Demi-Lune.
Il présente d'intéressantes maisons et villas du début du XXème siècle aux abords soignés.
Il s'agit d'entités présentant des particularités qu'il convient de maintenir : parcellaire et trame viaire réguliers, traitement de l'espace public, traitement des clôtures, maisons identiques isolées ou jumelles, caractère paysager concernant la cité. Les règles urbaines définies lors de leur création et la similitude des architectures conféraient à ces ensembles une grande homogénéité. La vente à leurs occupants a entraîné l'altération des modèles d'origine, chaque propriétaire ayant à cœur de se singulariser d'un ensemble bâti souvent jugé trop uniforme. Aujourd'hui, il convient de permettre l'adaptation de ces maisons aux conditions de vie actuelles (extensions de logements de très petites dimensions, création de garages...) tout en tentant de leur redonner une certaine cohérence.

2.2. LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE PAYSAGERE

A l'intérieur du secteur 1, on trouve plusieurs types d'**entités particulières à dominante paysagère** :

Les passages traversants (uniquement en secteur 1)

Il s'agit des passages piétonniers traversant les cours communes et se prolongeant à l'arrière de celle-ci.

L'AVAP doit permettre la préservation de ces espaces et de leurs usages (cheminement, écoulement des eaux, accès aux jardinets). Pour ce faire, elle se fixe pour objectifs :
- la préservation des passages sous bâti,
- un traitement qualitatif et adapté des sols et des clôtures latérales des passages.

Les jardins privés de qualité

Il s'agit des parcs, des jardins ou des parties de jardin, composés ou non, présentant des caractères singuliers et d'intérêt dans l'animation de la parcelle et dans la relation qu'ils entretiennent avec le bâti.
Ces jardins forment à la fois un **espace de « respiration »** nécessaire à la mise en scène d'une construction d'intérêt (ex : demeure bourgeoise du XIXe siècle) et **un écrin de verdure** complémentaire à ceux des coteaux et des berges de la Sienne.

L'AVAP doit permettre la préservation des composantes paysagères qui participent ou qui ont participé à l'édification de ces jardins. Dans ce but, l'AVAP a pour objectif :
- De permettre le respect et le maintien de la composition des parcs et jardins (tracé, répartition des masses végétales, perspectives, mise en scène du bâti ...),
- D'assurer la protection des éléments et édifices d'intérêt,
- De contrôler les morcellements de parcelle et l'implantation des nouvelles constructions,
- D'assurer le maintien du couvert végétal
- De définir les recommandations utiles à la bonne gestion et à l'entretien des jardins.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Les secteurs de jardinets

A l'arrière des cours communes, soit en contrebas, dans les anciennes zones inondables, soit en surplomb dans le relief du coteau aménagé en terrasse, sont repérés des secteurs de jardinets à vocations potagère et d'agrément. Ils constituent des respirations vertes et des transitions entre les espaces minéralisés des rues et des cours et les espaces paysagers de la vallée et des coteaux.
L'AVAP doit permettre la préservation des secteurs les plus représentatifs en évitant leur urbanisation. Elle doit permettre la préservation de leur caractère champêtre et les vues sur ceux-ci depuis les passages piétons qui les traversent.

2.3 –LES VOCATIONS PARTICULIERES DES SECTEURS DE REQUALIFICATION, SECTEURS SENSIBLES EN DEVENIR DES SECTEURS 1 ET 2

Les différentes analyses historiques, morphologiques et urbaines ont révélé une organisation spatiale originale le long de la Sienne et des voies d'accès principales, constituant un centre dense, massé, actif et des quartiers péricentraux traditionnels prolongeant le noyau originel.
Ces quartiers correspondent, soit à des secteurs historiques délaissés au fil du temps, soit à des secteurs agricoles qui ont été urbanisés en réponse à des besoins quantitatifs, ne faisant donc l'objet d'aucune composition particulière visant à se greffer sur l'existant.
La synthèse de l'évolution historique a montré huit quartiers historiques et péricentraux, de typologie, d'organisation et de facture différente. Quatre quartiers méritent une attention particulière, tant dans leur programmation d'aménagement que dans leur composition assurant une continuité du centre historique, en secteur 1. Il s'agit de :

1. L'Ile Bilheust et de la Commanderie
2. Du faubourg du Pont Chignon et des anciennes zones agricoles le long de la rue Jules Tétrel (ancienne route de Granville)
3. De la place de la Perrière, la place des quais
4. Du champ de Mars et des Costils

2.3.1-DEFINITION ET ORIENTATIONS PARTICULIERES DU SECTEUR DE REQUALIFICATION 1 : ILE BILHEUST, L'ANCIENNE COMMANDERIE

Ce secteur est délimité par la rue du Port Chignon, la Sienne canalisée et le cours de la Sienne.
Sur le plan historique et urbain, il s'agit du secteur fondateur de Villedieu, la Commanderie étant à l'origine du développement artisanal, commerçant de la ville neuve.
L'exploitation et l'aménagement des terres inondables révèlent une maîtrise de l'hydraulique et de la composition mixant les activités religieuses, le cadre de vie quotidien de la communauté, mais aussi l'aspect symbolique lié à l'agrément, comme les cheminements piétons sur le coteau des Hauts Bois.
Un certain nombre d'éléments patrimoniaux et pittoresques est encore en place : le lavoir de la rue Taillemache, le bâtiment d'activité, rive gauche, avec ses claires-voies, les aménagements hydrauliques et le grand perré en pierre, le canal de dérivation, l'écluse, la digue, le lavoir et le séchoir, ainsi que les bâtiments conventuels encore visibles sur le site de la fonderie.
Le site originel du site, malgré les efforts d'aménagement importants par la collectivité, n'est plus lisible et doit faire l'objet d'une vigilance.
Préserver le patrimoine encore en place est une nécessité, mais il est indispensable de l'utiliser comme un vecteur du développement et de l'aménagement tout en répondant aux besoins actuels, de stationnement, de loisirs et d'animation festive.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Le maintien des éléments patrimoniaux et la mise en valeur de ce secteur permettrait de transmettre la connaissance historique, humaine, de révéler le patrimoine matériel visible, disparu mais connu, le patrimoine immatériel, notamment l'intelligence et les savoir-faire qui ont permis de façonner le paysage.

Le maintien des ouvrages d'art, leur réparation, la réhabilitation des architectures, l'organisation de cheminements piétons rive droite et rive gauche et le retraitement de la digue sous forme de gradins permanents, la reprise des cales et perrés et un traitement moins routier de l'aire de stationnement, redonneraient toute sa valeur à ce lieu exceptionnel de Villedieu.

Il ne s'agit pas de mettre en œuvre un projet somptuaire et des matériaux coûteux ou sophistiqués, mais de s'appuyer sur les documents anciens pour redéfinir les espaces, de toiletter et entretenir les éléments construits et la végétation qui a envahi les berges et le coteau, de choisir des matériaux adaptés à la requalification du site et pas uniquement à la fonction. Pour illustrer notre propos, nous prendrons l'exemple de l'aire du parking. Bien que d'un point de vue historique et de revalorisation du site on puisse regretter, à cet endroit, une aire de stationnement aussi présente et importante, il est indéniable que, compte tenu du contexte topographique et de la sur-fréquentation du centre bourg à certains moments, l'usage proposé, à proximité du plateau historique et commerçant, n'est pas un non-sens. Cependant, cet emplacement sert régulièrement à d'autres fonctions et est utilisé, par exemple, comme un lieu festif qui rassemble la population et des visiteurs pour des cérémonies et des spectacles. La difficulté ne réside pas dans les choix fonctionnels mais dans les solutions techniques mises en œuvre : le bitume et le marquage au sol qui sont l'apanage et la référence des zones commerciales sont la réponse la plus autiste de l'aménageur à son maître d'ouvrage. Il existe d'autres solutions qui permettraient d'offrir une image plus naturelle, plus esthétique à cet espace tout en répondant techniquement à son programme principal.
L'Ile et la Commanderie correspondent à un espace majeur de Villedieu, pour son histoire, pour ses métiers et savoir-faire, pour la relation entre les espaces urbains et le paysage. Une réflexion globale est donc à engager sur la définition de programmes, d'objectifs à atteindre et de moyens à mettre en œuvre pour redonner à lire ce patrimoine exceptionnel.

2.3.2-DEFINITION ET ORIENTATIONS PARTICULIERES DU SECTEUR DE REQUALIFICATION 2 : FAUBOURG DU PONT CHIGNON ET ANCIENNE ZONE AGRICOLE LE LONG DE LA RUE JULES TETREL

Ce secteur se développe sur les deux rives de la Sienne, entre la rue du Port Chignon et la rue du Bourg l'Abbesse et correspond à la zone d'activités qui utilisait la rivière ou le canal de dérivation forcée pour alimenter des ateliers par exemple. Si les activités ont été fortement réduites au fil du temps et se sont pour la plupart délocalisées sur la zone d'activités, les bâtiments désaffectés ou réutilisés sont encore très présents.
Les constructions sont assez hétérogènes et correspondent à une densification des cœurs d'îlots dont les bâtiments de premier rang, sur rue ont souvent un caractère patrimonial fort. Il s'agit souvent d'immeubles courants, pouvant être démolis ou améliorés, permettant ainsi une recomposition et une densification du secteur, possédant des vides importants dont certains ont été transformés en parc public ou en jardins privés.
Il s'agit aussi de requalifier tout le patrimoine hydraulique, les ouvrages d'art et les bâtiments d'activité qui permettent de transmettre la connaissance matérielle et immatérielle de Villedieu, par la mise en place de circuits thématiques, de promenades, et de remise en service des circulations piétonnes reliant les cœurs d'îlots au centre plus commerçant. La place du Pussoir Fidèle est le lieu privilégié de ce secteur, à l'articulation entre les quartiers et des activités différentes. Le côté ouest, qui constitue le fond de vue depuis la rue du Docteur Havard, est la séquence majeure entre la Sienne et le canal. Seule la fonction de musée est intéressante. Le bâtiment en lui-même ainsi

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

que les garages à cœur d'îlot ne constituent pas une image qualifiante de la ville. C'est donc un projet d'ensemble qui est à engager, répondant à des besoins multiples, publics ou privés et à des montages financiers croisés correspondant à différentes aides, subventions et financements. La pointe de l'île, confluence de la rivière et du canal, est particulièrement intéressante car, en fond de vue depuis les quais, elle articule centre historique et quartiers plus récents constituant, dans l'avenir, un vaste secteur de projets. L'ensemble des terrains représente environ un quart du centre historique intra muros, donc susceptible de recevoir un programme important mixant, habitat, activité, équipement. C'est, dans l'avenir, un enjeu très important pour la collectivité qui sous-utilise, pour l'instant, ces espaces.

2.3.3-DEFINITION ET ORIENTATIONS PARTICULIERES DU SECTEUR DE REQUALIFICATION 3 : LA PLACE DE LA PERRIERE, LA PLACE DES QUAIS

Ce secteur ancien correspond à un développement hors les murs d'un ensemble conventuel lié à des fonctions hospitalières, situées en général en aval des centres historiques. Ce quartier hors les murs n'a pas été un réel support d'urbanisation et de composition malgré la mise en scène de l'entrée de l'hôpital formant une place triangulaire.
Cette absence de développement s'explique : raisons foncières, zone inondable jusqu'à la création des quais, passages publics vers la rivière. Les aménagements le long des quais sont récents et correspondent davantage à des actions privées ponctuelles qu'à un projet d'ensemble. L'intervention publique importante a essentiellement porté sur le jardin public le long de la rue Jean Geslé.
La requalification de ce secteur pourrait être menée selon des modes d'intervention publique ou privée.
La recomposition du front de quais s'inscrit dans un programme classique d'AVAP qui engendre des aides spécifiques dans le cadre d'OPAH Patrimoine ou de PRI et qui fixe les conditions de la réalisation et les bases de l'écriture architecturale. C'est donc l'ensemble du front bâti qui est à prendre en compte, tout en préservant les liaisons et les passages vers les cœurs d'îlot et le centre historique. Dans la partie nord, en articulation avec le jardin public et la place de la Perrière, c'est l'ensemble du cœur d'îlot qui est à recomposer, les bâtiments et les vides étant d'un intérêt moyen.
Les autres points portent essentiellement sur le traitement des espaces publics, l'aménagement des quais et de la place en meilleure relation avec le jardin public en belvédère, la place de la Perrière qui n'a jamais été terminée et reste, dans sa partie basse, un « délaissé ».
Ces trois secteurs, bien que différents, forment un ensemble lié à l'eau, homogène et représentatif de la ville. Ils s'inscrivent donc dans une réflexion générale de reconquête de Villedieu au fil de l'eau, aux programmes croisés et complémentaires requalifiant des zones altérées et fragiles.

2.3.4-DEFINITION ET ORIENTATIONS PARTICULIERES DU SECTEUR DE REQUALIFICATION 4 : LE CHAMP DE MARS ET LES COSTILS

Ce secteur ouest correspond à des aménagements plus récents soit sur le coteau, soit sur une partie basse plus inondable, traversée, depuis la Demi-Lune par une pénétrante. La rue du Général de Gaulle qui se voulait, à l'origine, une perspective sur l'église de l'ordre de Malte, n'a pas été le support de l'urbanisation et de l'aménagement que l'on aurait pu espérer. Le faubourg marquant l'entrée de ville au niveau du carrefour de la Demi-Lune n'a pas été poursuivi jusqu'au centre historique. Le bourgeonnement du lotissement de la rue Ernest Dufour, bien que de facture architecturale intéressante, accentue cette notion d'urbanisation péri-urbaine. La percée de la rue du Général de Gaulle, dans l'esprit de nombreuses villes dans la seconde moitié du XIXème siècle, n'a pas fait l'objet d'un vrai programme de restructuration. Les parcelles originelles et les vides ont été comblés sans réaliser un véritable front bâti homogène et cohérent. Les vues à cœur d'îlot et sur les façades arrière des immeubles de premier rang sont, malgré le traitement des rez-de-chaussée, assez peu qualifiantes. Ce secteur est toujours perçu comme une blessure, non cicatrisée.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Il en est de même dans la partie sud de la voie. La couture avec la place des Halles et la rue Gambetta n'est pas composée et plutôt issue de destructions.
Si la place des Costils fait l'objet d'une réflexion nouvelle et de projet comme la maison du tourisme, on peut regretter que le parti d'aménagement n'ait pas pris en compte l'ensemble du quartier ni l'articulation avec le centre historique, notamment sur les parties sud et ouest. Le traitement paysager du vide n'était pas, à notre avis, l'unique réponse urbaine. La composition d'un front bâti et la plantation de végétaux accentuant la perspective urbaine, auraient pu redonner du sens à cette percée inachevée.

La place du Champ de Mars, en contre haut, est aussi le résultat d'un parti urbain fort, non mené à son terme. Seul le groupe scolaire Jacques Prévert constitue un véritable front de place. Au nord, la place est bordée par les arrières des immeubles de la rue des Ecoles, au sud par des constructions individuelles discontinues et à l'ouest par les immeubles de second rang de la place de la République, formant un front assez cohérent mais plutôt péri central.
Ce vaste ensemble, uniquement dévolu au stationnement, devrait être requalifié en recomposant un ou plusieurs fronts bâtis cernant la place, en jouant sur la topographie, en travaillant sur la liaison avec la place des Costils.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

3 – SECTEURS 1 ET 2 : LES REGLES URBAINES

CONSTATS

La richesse du patrimoine urbain de Villedieu se traduit par un certain nombre de caractéristiques qu'il convient d'identifier et de faire perdurer :
- un parcellaire laniéré dont le rythme resserré est perceptible sur les fronts de maisons de ville s'alignant sur les rues et espaces publics principaux.
- une organisation du bâti traditionnelle sous forme de cour commune,
- des passages traversants rendant perméables les ilots dans le sens de la pente,

PRINCIPES GENERAUX

Les règles urbaines sont applicables à l'ensemble des bâtiments existants et aux constructions futures.
Elles ont pour but d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement urbain et paysager. Elles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des espaces bâtis à caractère urbain et historique de Villedieu.
Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et constituent également un cadre définissant les limites des modifications admises pour les bâtiments existants.

La perception de ces invariants urbains qui créent l'ambiance spécifique du centre de Villedieu doit rester prédominante dans la lecture urbaine. Ce principe doit se traduire par une attention particulière portée à l'implantation, à l'emprise et aux gabarits de chaque projet de construction neuve ou de chaque intervention sur des bâtiments existants.

L'image urbaine spécifique du centre de Villedieu doit être maintenue et renforcée.

3.1 – SECTION 1 : LECTURE DE LA MAILLE PARCELLAIRE SUR RUE ET SUR COUR

CONSTATS

Le tissu traditionnel est caractérisé par une lecture évidente de la maille parcellaire laniérée en façade (variation de hauteur d'égout, du type de couverture, chainages de façade, ...)
La division des îlots en parcelles a une incidence prépondérante sur la forme et la scénographie urbaines.
Dans les cours, les parcelles en bande sont subdivisées dans leur longueur, cette division étant elle-même visible sur les façades de maisons s'alignant de part et d'autre de l'espace commun.

REGLE GENERALE

Afin de tenir compte de la dimension patrimoniale du parcellaire traditionnel, s'il est envisagé de construire un bâtiment sur l'emprise de

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

plusieurs parcelles ou sur une parcelle de grandes dimensions, d'un tissu traditionnel, le rapport au parcellaire existant sera conservé, reproduit ou créé, par le fractionnement des masses bâties ainsi que le respect des traces des limites de mitoyenneté qui doivent rester perceptibles dans le traitement des abords du bâti.

L'architecture proposée devra permettre d'identifier clairement ce parcellaire et sera en relation d'échelle avec celui-ci (morcellement, gabarits...) afin de ne pas engendrer de rupture dans la morphologie des îlots et des abords immédiats.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans les cas suivants :

COURS COMMUNES

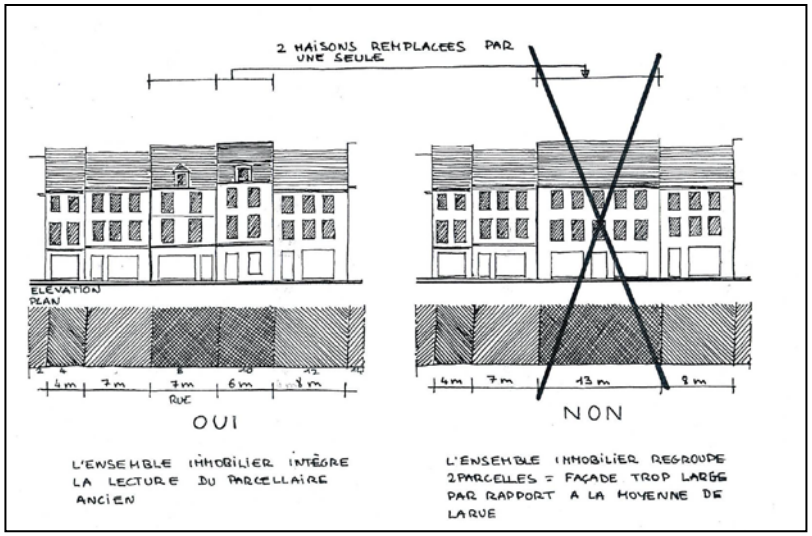
. En cas de remembrement de tout ou partie d'un ensemble foncier homogène de type « cour commune » repéré au plan et une parcelle mitoyenne, la lecture de la limite sera préservée aussi bien latéralement qu'en fond de cour. Elle restera lisible en plan masse (pas de regroupement de volume entre un bâtiment donnant sur cour et un bâtiment mitoyen).

. En façade sur cour, afin de tenir compte de la dimension patrimoniale du redécoupage du parcellaire traditionnel, s'il est envisagé de construire un bâtiment sur l'emprise de plusieurs parcelles, le rapport au parcellaire existant sera conservé, reproduit ou créé, par le fractionnement des masses bâties ainsi que le respect des traces des limites de mitoyenneté.

LES SECTEURS DE REQUALIFICATION

Les constructions nouvelles pourront s'affranchir de la règle du tissu courant, dans le cadre de projets d'ensemble.

ILLUSTRATION



Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

3.2 – SECTION 2 : IMPLANTATION DES BATIMENTS

3.2.1– ARTICLE 1: IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX COURS COMMUNES

CONSTATS

La construction de maisons de ville en ordre continu à l'alignement domine le tissu urbain du centre de Villedieu.
Cependant, en dehors des « fronts urbains cohérents » repérés au plan, les bâtiments sont parfois implantés en retrait de l'alignement (grandes maisons et maisons bourgeoises, ...)
Dans les cours communes, les maisons sont également traditionnellement alignées entre elles à l'exception des saillies des escaliers hors œuvre.

REGLE GENERALE

L'alignement sur l'espace public est obligatoire, sauf dans le cas de reprise ou d'accompagnement d'une composition urbaine d'ensemble, ayant organisé le retrait dès l'origine ***(ill. 1 et 2 de la page suivante)***

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des ruptures d'alignement pourront être admises :

. S'il existe déjà une construction en retrait, repérée au titre de l'AVAP, sur au moins une des propriétés limitrophes, le retrait de la construction nouvelle doit être au maximum équivalent à celui de la construction voisine. L'alignement sera marqué, soit par une clôture (voir chapitre spécifique), soit par un simple revêtement de sol prolongeant ou non l'espace public, dans l'esprit de la composition générale de la rue. ***(ill. 3 de la page suivante)***

. Pour favoriser la mise en valeur d'un bâtiment, implanté en dehors des limites séparatives latérales, repéré comme « remarquable ou d'intérêt », afin d'assurer la perception du pignon ou de l'espace non bâti paysager, participant à la lecture patrimoniale qualitative de l'îlot***. (ill. 4 de la page suivante)***

Dans les cas suivants :

COURS COMMUNES

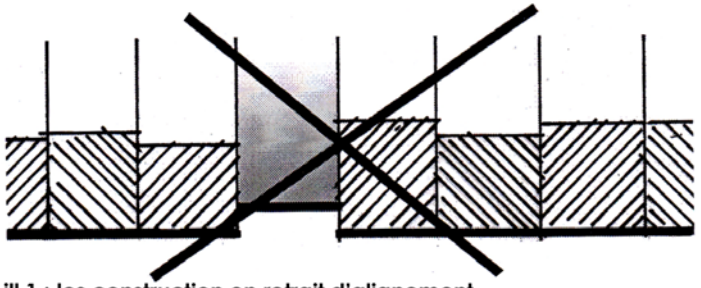
En cas de bâtiment neuf ou de remplacement donnant sur une cour commune, la construction sera alignée avec les constructions voisines. A l'exception, le cas échéant, d'un escalier hors-œuvre, le bâtiment ne pourra pas s'avancer sur l'espace vide de la cour.

SECTEURS DE REQUALIFICATION

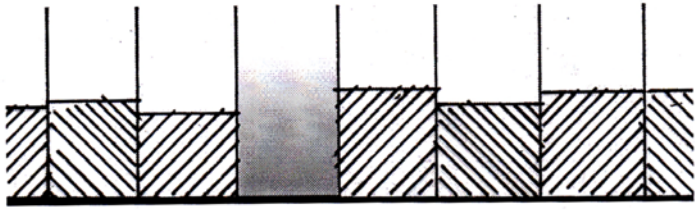
Chaque opération d'aménagement doit être appréciée en fonction du programme et de l'insertion du projet d'ensemble dans l'environnement paysager et bâti. Dans ce cadre, il peut être envisagé des adaptations concernant l'implantation des constructions nouvelles ou modifiées :
. Soit dans le but d'assurer des rattrapages entre deux bâtiments de gabarit ou d'implantation très différents
. Soit au contraire, pour affirmer le caractère exceptionnel d'un bâtiment public emblématique.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

ILLUSTRATIONS

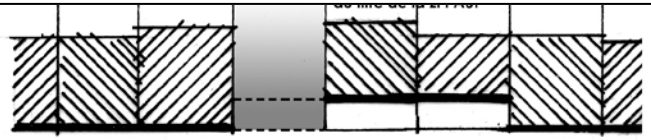


ill 1 : les construction en retrait d'alignement (sauf dispositions particulières) sont interdites

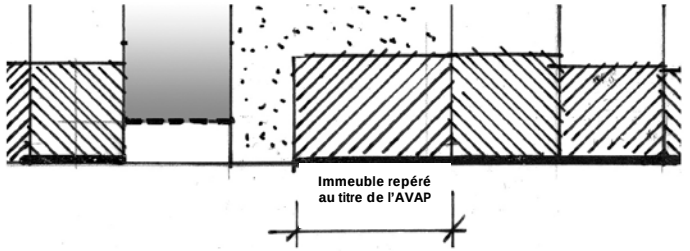


ill 2 : les constructions nouvelles sont à l'alignement sur l'espace public

REGLE GENERALE



ill 3 : dans le cas d'une séquence de bâtiments "patrimoniaux" en retrait, la nouvelle construction s'implantera dans le prolongement d'un des deux alignements.



ill 4 : la construction nouvelle pourra être imposée en retrait pour favoriser la lecture du pignon de l'immeuble repéré ou celle de son jardin.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'EMPRISE PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

3.2.2– ARTICLE 2: IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

CONSTATS

Le tissu traditionnel de Villedieu est constitué de maisons de ville implantées, en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.
Cependant, l'alignement sur les limites séparatives n'est pas la seule implantation repérée en secteur 1 et 2. On constate les cas particuliers suivants :
- certaines grandes maisons et maisons bourgeoises,
- sur les portions de rues non qualifiées de « fronts urbains cohérents » et dont l'implantation non continue des bâtiments rend perméable l'ilot (vues, passages piéton, ..)

REGLE GENERALE

Sur rue, la continuité d'une limite latérale à l'autre devra être assurée :
. par la construction elle-même,
. par la création d'une clôture pouvant être soit un mur de pierre, soit une grille surmontant un mur bahut en pierre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans les cas suivants :

FRONTS URBAINS COHERENTS

Sur les « fronts urbains cohérents » repérés au plan, l'implantation du bâti de mur mitoyen à mur mitoyen est obligatoire**.**

COUR COMMUNE

Pour une construction donnant sur une cour commune, l'implantation du bâti d'une limite séparative latérale à l'autre est obligatoire afin de garantir la continuité du bâti autour de la cour**,** sauf en cas d'un passage piéton traversant existant ou disparu.

Dans ce cas, la construction peut être implantée :
. en mitoyenneté, en ménageant cependant un passage sous bâti de 140 cm de large minimum ;
. en retrait d'au moins 190 cm de la mitoyenneté sur toute la hauteur du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

3.2.3 ARTICLE 3 : EPAISSEUR DU BATIMENT SUR RUE EN RELATION AVEC LES CONSTRUCTIONS VOISINES

CONSTAT

Le tissu traditionnel sur rue présente, le plus souvent, une emprise originelle d'environ 8 m pouvant avoir été augmentée au cours du temps.
Les constructions actuelles ont souvent une emprise plus importante qui laisse apparaître des profils de couverture émergeant et des pignons en rupture d'échelle. Une attention particulière doit être apportée au raccordement avec les constructions voisines ou limitrophes, en particulier pour celles protégées par l'AVAP.

REGLE GENERALE

Les constructions principales de premier rang s'inscriront dans la continuité des bandes constructibles traditionnelles, soit :
. une épaisseur maximale de 10 mètres pour le corps principal en élévation sur la rue, pouvant atteindre 13 m sur 1/3 maximum du linéaire pour créer un « arrière corps » vers l'intérieur de l'îlot.
(ill. 5 de la page suivante)

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas où les constructions nouvelles sont mitoyennes avec un immeuble repéré au titre de l'AVAP, elles devront :
. sur un tiers de leur linéaire avoir, au minimum, une épaisseur maximale égale à celle du bâtiment patrimonial voisin ***(ill 5).***

Pour se raccorder à un alignement de bâtiments (au moins) qui ont été épaissis au fil du temps, de façon homogène et formant une entité cohérente,
. une épaisseur plus importante pourra être autorisée
(ill 6 de la page suivante)

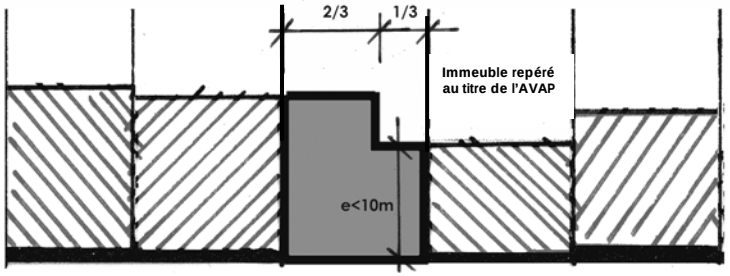
Dans les cas suivants :

COUR COMMUNE
L'épaisseur d'une construction donnant sur une commune est réglée de fait par la règle de l'alignement des bâtiments par rapport aux emprises publiques et cours communes (3.2.1, ci-dessus).

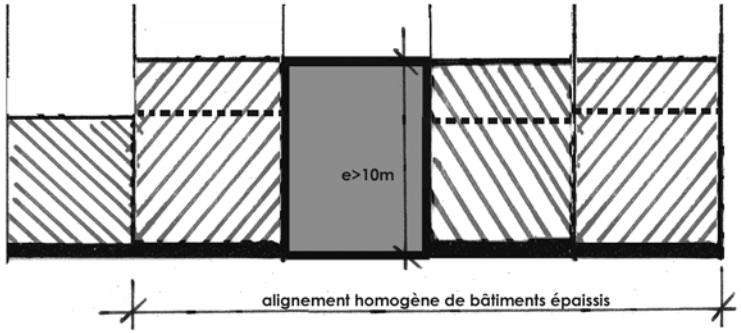
SECTEURS DE REQUALIFICATION
Chaque opération d'aménagement doit être appréciée en fonction du programme et de l'insertion du projet d'ensemble dans l'environnement paysager et bâti. Dans ce cadre, il peut être envisagé des adaptations concernant l'épaisseur des bâtiments :
. Soit dans le but d'assurer des rattrapages entre deux bâtiments de gabarit ou d'implantations très différents,

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

. Soit au contraire, pour affirmer le caractère exceptionnel d'un bâtiment public emblématique,
. Soit pour permettre l'implantation d'un équipement ou d'une activité en rez-de-chaussée, dans le cadre de la restructuration d'un îlot.



ill. 5 : cas d'une construction en mitoyenneté avec un immeuble repéré au titre de l'AVAP



ill. 6 : cas de l'inscription dans un alignement homogène de bâtiments epaissis

DISPOSITIONS PARTICULIERES

EPAISSEUR EN RELATION AVEC LES CONSTRUCTIONS VOISINES

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

3.3– SECTION 3 : HAUTEUR RELATIVE ET GABARIT DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC OU SUR UNE COUR COMMUNE

3.3.1 ARTICLE 1 : HAUTEUR RELATIVE DES CONSTRUCTIONS

CONSTAT

Si les alignements d'égouts sont assez rares, les quartiers et les rues sont caractérisés par un nombre d'étages et un vélum général relativement constant qu'il convient de préserver, à plus forte raison sur les « fronts urbains cohérents » en considérant comme lignes structurantes, les égouts assurant le passage entre le plan vertical et le plan incliné, et les faîtages visibles dans les espaces dégagés et depuis les points hauts.

Certaines cours ont par ailleurs préservé un bâti périphérique de hauteur relativement homogène. D'autres, au contraire, ont vu leurs constructions être surélevées au coup par coup, ces décrochements faisant aujourd'hui partie de l'histoire du lieu.

REGLE GENERALE

Sur l'espace public ou dans le cas d'une ***COUR COMMUNE***, la hauteur du bâtiment nouveau ou modifié s'inscrira dans le velum général si celui-ci prend place dans un « alignement homogène » ou entre deux bâtiments de hauteur d'égout strictement identique :

. Dans le cas où la construction nouvelle s'inscrit dans un alignement homogène, la hauteur de la construction s'inscrira entre la hauteur la plus importante et la moins importante de l'alignement considéré. ***(ill. 7)***

Nota : on entend par « alignement homogène » la succession d'au moins trois bâtiments dont les niveaux de corniche ou d'égout (la gouttière) sont sensiblement identiques (à titre indicatif : différence de 40cm maximum).

. Dans le cas où la construction nouvelle s'inscrit entre deux bâtiments de hauteur d'égout strictement identique, la hauteur de la construction nouvelle reprendra celle des bâtiments voisins. ***(ill. 8)***

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une construction nouvelle implantée sur la même parcelle qu'un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural ou située en mitoyenneté avec celui-ci.

. La hauteur de la construction nouvelle ne doit pas engendrer un volume en rupture d'échelle par rapport au bâtiment protégé ;
. La jonction avec ce dernier doit être traitée de façon à laisser lire au maximum son intégrité. La hauteur doit être calée sur ses éventuels éléments de structure ou de modénature : soubassement, corniche, bandeau de pierre ou de béton….

Les constructions neuves ou remplacées d'une largeur de façade supérieure à 15 m située en mitoyenneté d'un ou deux immeubles de grand intérêt ou d'intérêt pourront avoir une hauteur d'égout supérieure de 3 m à celle du ou des bâtiments mitoyens à condition d'opérer un rattrapage de hauteur au contact de l'immeuble mitoyen d'intérêt ou de grand intérêt en respectant strictement sa hauteur d'égout.
La jonction avec ce dernier doit être traitée de façon à laisser lire au maximum son intégrité. La hauteur doit être calée sur ses éventuels éléments de structure ou de modénature : soubassement, corniche, bandeau de pierre ou de béton….

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Cas des bâtiments d'intérêt ou de grand intérêt :

. Les hauteurs d'égout et de faîtage des bâtiments de grand intérêt et d'intérêt seront inchangées.

Cas particuliers suivants :

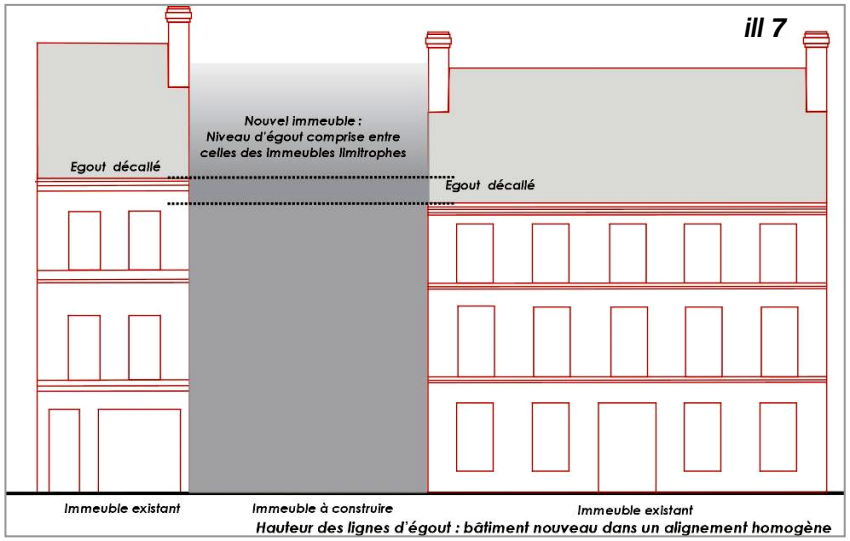
SECTEURS DE REQUALIFICATION

Chaque opération d'aménagement doit être appréciée en fonction du programme et de l'insertion du projet d'ensemble dans l'environnement paysager et bâti. Dans ce cadre, il peut être envisagé des adaptations concernant la hauteur et le gabarit des constructions nouvelles ou modifiées :

. Soit dans le but d'assurer des rattrapages entre deux bâtiments de gabarit ou d'implantation très différents,

. Soit au contraire, pour affirmer le caractère exceptionnel d'un bâtiment public emblématique.

ILLUSTRATIONS



Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

3.3.2 ARTICLE 2 : HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE ET RELATION ENTRE LES NIVEAUX DES BATIMENTS

CONSTAT

La composition, les proportions et le rapport entre les pleins et les vides des bâtiments existants sont dépendants de la hauteur de leurs niveaux, notamment celle du rez-de-chaussée formant le soubassement des maisons.
Sur rue, la hauteur du rez-de-chaussée est supérieure à la hauteur des étages courants.

REGLE GENERALE

Afin de préserver et de reconduire un paysage urbain harmonieux :
. Les relations entre les lignes horizontales, structurelles ou de modénature (soulignant en général les structures) et rythmant les façades, doivent être exprimées (bandeaux, allèges, appuis de baies, linteaux, poutre de poitrail, etc..).
. De facto, la hauteur des niveaux des bâtiments projetés doit être compatible avec celle des bâtiments repérés au titre de l'AVAP. Les lignes horizontales doivent être affirmées et correspondre à l'esprit des bâtiments existants soit en saillie, soit en creux.

Pour ce qui est du rez-de-chaussée, cet objectif peut être atteint :
. En respectant une hauteur minimale (de dalle à dalle) de 3,50 mètres minimum.
. Le rez-de-chaussée ne peut être encaissé par rapport au niveau moyen de l'espace public bordant la parcelle.

3.3.3 ARTICLE 3 : GABARIT DU COURONNEMENT

CONSTAT

Le comble à deux pans à 45° couvert en ardoises est le type de couverture traditionnelle de Villedieu. Il peut avoir été transformé en comble à la Mansart sur un ou deux côtés au cours du XIXème siècle afin d'augmenter l'habitabilité du comble.

Au-dessus de la ligne d'égout, les toitures à pentes simples et les toitures à la Mansart alternent. Même si le type originel a été modifié, en raison de la densification de la ville sur elle-même, ce caractère fait partie aujourd'hui de l'histoire du lieu.

REGLE GENERALE

Le volume de couverture ne comprendra qu'un seul niveau habitable.
Le niveau de couronnement du bâtiment prendra l'une des formes suivantes *(ill 9)*:
. Une toiture à deux versants symétriques compris entre 40 et 60° ;
. Un comble brisé type Mansart, avec un profil inscrit dans les gabarits suivants :
. Brisis (partie la plus raide très visible) d'une hauteur de 2,50 m incluant la hauteur du surcroit de maçonnerie présentant une pente comprise entre 60 et 80°
. Terrasson (partie plus plate, pas ou peu visible) présentant une pente comprise entre 15° et 35°.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Pour les bâtiments situés aux angles de rue (dont la toiture est à pentes simples ou brisées), la corniche et la couverture se retourneront (croupe en couverture). Il est possible de placer des lucarnes sur ces deux derniers types de couverture.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de couverture suivantes peuvent être adoptées dans les cas suivants :
Pour assurer des transitions entre différents volumes, par éléments ponctuels de surface réduite, en particulier si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain,

Pour les bâtiments nouveaux, ou éventuellement les surélévations de bâtiments existants, pour lesquels des interprétations contemporaines sont fortement souhaitées ***(ill 10)*.**

. Un étage en attique couvert par un toit à faible pente est admis. La hauteur sous gouttière pendante ou sous toiture sera de 2 m minimum au-dessus du plancher afin de dégager les vues et de 2,50 m maximum afin de s'inscrire dans la continuité des brisis des combles à la Mansart existants.

. Un étage courant couvert en toiture terrasse ou à faible pente est admis pour assurer une liaison cohérente et techniquement correcte entre deux bâtiments sur une largeur inférieure ou égale à 5 m.

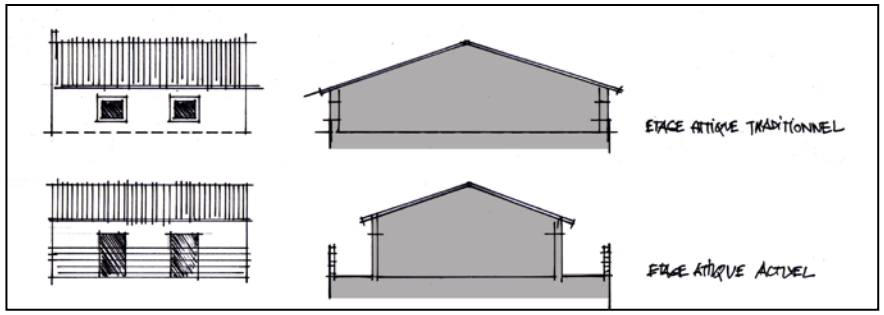
Cas des bâtiments de grand intérêt :
. Le gabarit de couverture existant est à conserver.

Cas des bâtiments d'intérêt :
. Il est possible de transformer en comble à la Mansart, sur un ou deux côtés, une toiture à deux pans en préservant la charpente d'origine (suivant sa valeur patrimoniale et son état sanitaire) suivant une technique utilisée à Villedieu depuis le XIXème siècle.

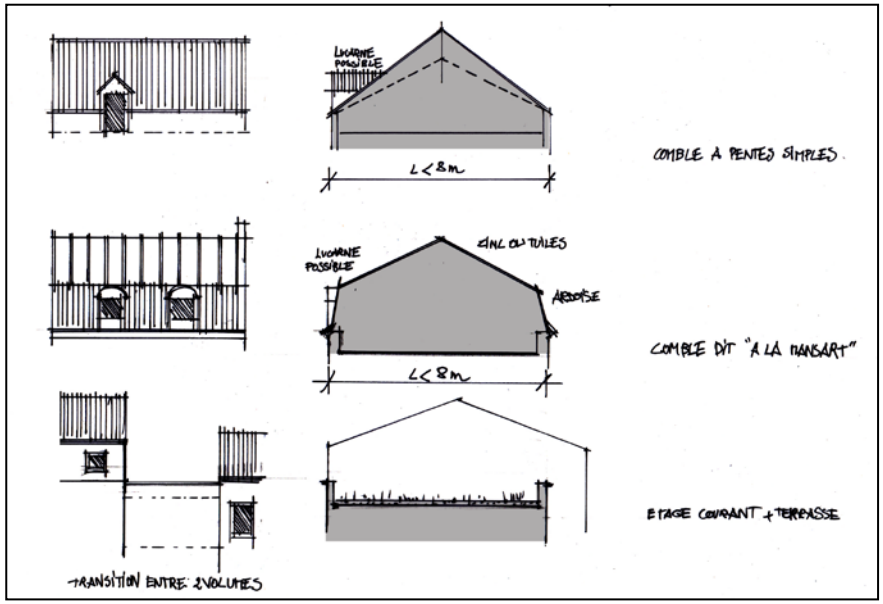
RECOMMANDATIONS

Si la mise en place d'un garde-corps est imposée en terrasse de la construction neuve en raison des normes et du programme, on pourra réaliser un acrotère d'une hauteur suffisante pour n'être accompagné que d'une simple lisse.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC



ILL 9 : GABARIT DE COURONNEMENT
REGLE GENERALE



ILL 10 : GABARIT DE COURONNEMENT
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4 – SECTEURS 1 ET 2 : LES REGLES PAYSAGERES

PRINCIPES GENERAUX

Les règles paysagères des secteurs 1 et 2 ont pour but d'assurer la préservation d'un environnement paysager et de révéler les déterminants de la ville (la trame de l'eau et le relief mettant en scène l'espace urbain, les cours et passages traversants, les secteurs de jardinets) tout en permettant des évolutions et des aménagements.

Les règles paysagères portent sur les espaces libres publics (rues, places, parcs et jardins) et privés (cours, jardins), le règlement est divisé en 5 sections :

La **section 1** correspond au traitement paysager des espaces publics minéralisés ;
La **section 2** correspond au traitement paysager des cours communes à dominante minérale ;
La **section 3** correspond au traitement paysager des jardinets ;
La **section 4** correspond au traitement des limites, les clôtures et les portails donnant sur l'espace public et les passages traversants ;
La **section 5**, correspond au traitement des abords des cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.1 - SECTION 1 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PUBLICS MINERALISES

REGLES GENERALES

Les espaces publics doivent être soigneusement traités dans un souci de mise en valeur de l'espace libre et des façades environnantes, et plus généralement, dans un souci de cohérence d'échelle : implantation de petits éléments construits et du mobilier urbain, plantations raisonnées, entretien régulier des espaces verts et des alignements d'arbres, organisation du stationnement, etc.

Les travaux d'entretien ou les aménagements nouveaux de ces espaces publics s'efforceront de maintenir ou de restituer la plus grande homogénéité dans le traitement (des sols, des plantations, unicité de ton et de forme du mobilier...) de façon à privilégier l'unité du paysage et la cohérence avec les caractéristiques historiques ou paysagères de l'entité patrimoniale à laquelle ils appartiennent, de façon à en marquer l'identité et faciliter la lisibilité.

Les voies et espaces libres minéralisés doivent être traités de façon simple, en relation avec le caractère des lieux (circulation locale, desserte des quartiers ou espaces d'agrément, transit...).

L'aménagement des espaces publics doit préserver les perspectives vers les lointains et permettre d'accompagner les cadrages visuels sur les éléments remarquables.

4.1.1 – ARTICLE 1 : LA COMPOSITION DES ESPACES LIBRES ET LES MATERIAUX

REGLES GENERALES

L'aménagement des espaces libres à dominante minérale doit présenter une unité d'aspect par l'homogénéité des teintes, des textures et des motifs dessinés par l'agencement des différents matériaux, ceci dans le respect du caractère des lieux.
La composition du sol ne doit pas intégrer des formes ou des effets décoratifs contraires aux caractéristiques urbaines.

De façon générale, la simplicité de composition sera recherchée. Ponctuellement, aux abords d'un édifice remarquable ou au niveau d'une place, des ajouts qualitatifs pourront être faits, mais ils ne devront pas être en rupture avec l'unité d'ensemble.
De même, la planimétrie des voies, des places et des esplanades doit être respectée, en dehors des réalisations des trottoirs et des projets d'aménagements spécifiques.
L'aménagement devra être conçu en vue de réduire au maximum l'implantation de mobilier de défense (borne, potelet, chasse roue...).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il convient de dissocier les rues anciennes, en relation avec le bâti médiéval, et les voies requalifiées ou crées au XIXe siècle.

Pour les voies principales

La voie composée par deux fils d'eau parallèles et latéraux est préconisée.

Pour le traitement de surface des espaces libres minéralisés, sont préconisés :

. Des dalles de pierre régionale (grès, granit).
. De la brique (pour les surfaces piétonnes).
. Du béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

coloration. Le béton pourra être balayé, désactivé, sablé, bouchardé ou taloché.

. De l'enrobé noir ou teinté avec des matériaux naturels ou de l'enrobé avec un liant végétal laissant apparaître la couleur des agrégats.
. Du stabilisé renforcé.

Pour les ruelles et les passages piétons à l'arrière des cours communes :

Le fil d'eau central à la voie est préconisé.

Pour les traitements de surface des espaces libres minéralisés, sont préconisés :

Pour les espaces libres piétons :
. Des pierres régionales (pavés de grès, de granit).
. De la brique.
. Du béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage de gros agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration, dont la finition doit être de préférence bouchardée.
. Du stabilisé renforcé.

Pour la chaussée :
. Les matériaux précédents et l'enrobé teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels ou de l'enrobé avec un liant végétal laissant apparaître la couleur des agrégats.

Les pavés, dalles et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type borne, chasse-roue, etc. doivent être maintenus ou récupérés pour compléter d'autres aménagements, le cas échéant.

Les bordures et caniveaux nouveaux doivent être réalisés en pierre régionale (granit, grès). L'emploi d'autres types de bordures et de caniveaux peut, au cas par cas, être admis, en particulier au regard de l'importance du linéaire à traiter.

4.1.2 – ARTICLE 2 : LES CIRCULATIONS ET LE STATIONNEMENT

REGLES GENERALES

Les solutions d'aménagement destinées à organiser ponctuellement la circulation ou le stationnement des véhicules (ralentisseurs de circulation, créneaux de stationnement, îlots directionnels, chasse-roues, bornes, potelets) ne doivent pas entraîner une multiplication des matériaux, de formes et une accumulation de panneaux signalétiques. L'implantation des éléments de protection et de signalisation devra tenir compte des éléments patrimoniaux environnants pour ne pas en altérer la perception. Ils seront réduits à leur strict minimum.

Tout projet d'aménagement devra, dès le début de l'opération, prendre en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite et s'attacher à assurer la fluidité des déplacements piétons (pente, hauteur d'emmarchement, bifurcation...).

Tout projet d'aménagement de parking devra intégrer des espaces végétaux en corrélation avec la situation et le projet.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans l'axe des percées visuelles, le stationnement sera limité afin de permettre au regard d'atteindre les fronts bâtis d'intérêt et un traitement spécifique du sol devra permettre d'assurer des continuités piétonnes.

Les traitements trop routiers seront évités (enrobés, marquage du stationnement banalisé). On cherchera plutôt l'aspect urbain par le tracé et la mise en œuvre des bordures, des caniveaux, des sols dallés et pavés, des enrobés grenaillés...

RECOMMANDATIONS

4.1.3 – ARTICLE 3 : LES ELEMENTS OCCUPANT L'ESPACE PUBLIC

4.1.3.1 - LES REGARDS ET EMERGENCES

REGLES GENERALES

L'implantation des regards conservés doit être établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol. Ils doivent être en fonte et/ou en acier galvanisé. Ils peuvent aussi être constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

RECOMMANDATIONS

Lors des travaux de réfection des rues, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, dans la mesure du possible, supprimés ou dissimulés.

4.1.3.2 - LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALETIQUE

REGLES GENERALES

Tous les éléments de mobilier urbain (luminaires, signalétique) doivent être choisis dans une même ligne ou dans des lignes s'harmonisant entre elles. Les modèles doivent être simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.
Ils doivent être regroupés, réduits au strict minimum et traités dans une même teinte.
Le mobilier urbain (banc, poubelle, mât d'éclairage..) doit être intégré dans la composition de l'espace public (aligné dans un dessin du sol, adossé à un bâtiment selon un rythme calé sur des ouvertures ou sur des modénatures ...).

RECOMMANDATIONS

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain n'occultent pas les vues sur les édifices de qualité ou sur les perceptions paysagères, tout en assurant la lisibilité de l'information à destination du public.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.1.3.3 – ASPECT DES TERRASSES COMMERCIALES ET AMÉNAGEMENT DES EMPRISES DES COMMERCES SUR LE DOMAINE PUBLIC

L'aménagement de terrasses commerciales (installations provisoires) implantées sur le domaine public doit être conçu de façon à laisser visible la façade de l'immeuble devant laquelle la terrasse est installée.
Dans un souci d'harmonie le traitement de la terrasse (teintes et les matériaux) doit être cohérent avec celui de la devanture, des stores et de l'enseigne du commerce.

PRESERVATION DU SOL

Le sol de l'espace public doit être maintenu en permanence dans son intégrité et visible.
Les tapis, les planchers fixes ou mobiles sont interdits. Aucune substitution du sol n'est autorisée.
L'accès immédiat à toute bouche de réseau souterrain doit être possible en permanence.

COUVERTURES AMOVIBLES

La terrasse peut être abritée :
. Par le store de la devanture qui doit s'inscrire dans le tableau de celle-ci,
. Par des parasols mobiles à mats simples centraux.
Les parasols peuvent être carrés, rectangulaires ou circulaires. Ils doivent être dissociés de la façade, réalisés en toile unie, sans aucune marque ou publicité.
Les couleurs sont à harmoniser avec les teintes de l'environnement.
Sont interdits tous autres systèmes de protection solaire fixes ou mobiles et en particulier les chapiteaux, les tentes fermées, et d'une manière générale, tous les dispositifs créant un obstacle visuel par rapport aux façades d'immeubles.

Les fermetures latérales et marquage des limites en élévation sont interdites.

MOBILIER

Afin d'obtenir une cohérence esthétique, chaque terrasse ne doit utiliser qu'un seul modèle et une seule couleur ou unité de couleurs. Les matériaux suivants sont préconisés :
. le métal : acier, fonte moulée, cuivre, aluminium, laqué ou de teinte naturelle non brillant.
. le bois naturel ou peint
. le rotin naturel ou laqué
. la toile unie, naturelle ou synthétique, sans effet de brillance.
En dehors des périodes d'utilisation de la terrasse, le mobilier doit être stocké en dehors de l'espace public et non visible de celui-ci.
Le marquage des limites, en élévation, est interdit, comme entres autres, les paravents, bacs, toiles, barrières, etc.
Un « porte-menus » sur pied est autorisé par activité de bouche, sur l'espace public. Il doit être d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.
Les chevalets sont interdits.
L'éclairage doit être assuré par de petits dispositifs mobiles autonomes en énergie, disposés sur les tables. Le passage de fils au sol ou sous les couvertures amovibles est interdit.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.1.3.4 - LA VEGETATION SUR LES ESPACES PUBLICS MINERALISES

REGLES GENERALES

Dans le secteur 1 à dominante minérale, la végétation sur les espaces publics sera limitée.
Les plantations pourront participer à la mise en valeur des édifices remarquables, à la composition de l'espace ou ponctuer les lieux et créer des signaux urbains.
Les plantations doivent être définies précisément, lors des projets d'aménagement.
Le développement des arbres doit être, à terme, en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.
Leur situation et leur silhouette ne doivent pas occulter les vues d'intérêt patrimonial (accroches sur les paysages lointains ou sur des motifs paysagers d'intérêt).
Les plantations doivent s'inscrire dans l'espace public sans en gêner les fonctionnements urbains (déplacement du piéton, voie d'accès sécuritaire…).

Des accompagnements à base de végétal peuvent permettre d'atténuer l'impact visuel de constructions peu qualitatives. Il peut s'agir de plantations sous forme d'alignements d'arbres, de haies taillées ou de massifs d'arbustes en port libre. Ces accompagnements devront, dans leur disposition et dans le choix des essences, tenir compte du contexte urbain (rythme instauré par le bâti environnant, typologie des bâtiments, caractère de l'espace public..).

Les arbres doivent être protégés durablement des agressions diverses auxquels ils sont soumis en milieu urbain et les conditions permettant leur bon développement doivent être assurées.
Le système racinaire des arbres doit être pris en compte au même titre que les autres réseaux enterrés (eau, gaz, électricité, assainissement).

RECOMMANDATIONS

Dans le quartier historique à dominante minérale, la végétation doit prendre place de façon ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace (rues et places).
Les plantations annuelles et bisannuelles doivent être limitées. Les vivaces et arbustes bas qui imposent des coûts d'entretien et d'intervention inférieurs seront privilégiés pour la création des massifs.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.2 - SECTION 2 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES COURS COMMUNES PUBLIQUES OU PRIVEES A DOMINANTE MINERALE

CONSTAT

Les cours communes de Villedieu étaient vouées au travail artisanal et traitées de façon minérale. Le revêtement de sol était traditionnellement en pierre (pavés pour les surfaces courantes et les fils d'eau, dalles de plus grandes dimensions). L'usage d'activité ayant en grande partie disparu au profit de l'habitation et des parcours touristiques, la présence de revers mis en terre au pied des constructions peut exister par endroit pour agrémenter les cours et éviter la stagnation de l'eau en rez-de-chaussée, contre les façades.
Les cours disposent d'un passage piéton sur leur limite arrière qui sert également de fil d'évacuation d'eau. Quand celui-ci a disparu, des rétentions d'eaux pluviales apparaissent, entraînant des problèmes de salubrité de la cour et des rez-de-chaussée.

REGLES GENERALES

Les espaces vides des cours seront préservés ou reconstitués dans leur intégralité à l'exception de l'implantation d'éventuels escaliers hors œuvre.
Les passages piétons ouverts sur rue et en fond de cour seront maintenus. Les passages ayant été fermés ou bouchés ont vocation à retrouver leur état d'origine et à nouveau ouverts.
On gardera l'usage de la traversée piétonne des cours, fonction traditionnelle à Villedieu.
Pour des raisons de sécurité et du respect des habitants, il pourra être envisagé de limiter la traversée piétonne par la création de grilles de fermeture placées à la moitié du passage sous bâti afin de minimiser l'impact visuel de celle-ci. On ne réalisera pas de fermeture opaque, sauf s'il s'agit d'une disposition ancienne à restituer dans le même traitement.

Les cours communes revêtues de pavés anciens doivent être restaurées, en respectant ou recréant les fils d'eau destinés à assurer le bon écoulement des eaux pluviales. A ce titre, les passages piétons en fond de cour seront conservés ou rouverts s'ils ont été bouchés. Ils participent à l'évacuation des eaux de ruissellement hors de la cour et à leur évacuation en contrebas.
Les cours communes dont le traitement de sol doit faire l'objet d'un réaménagement recevront un dallage ou un pavage de pierre régionale (pavés ou dalles de grès, de granit ou de calcaire) pouvant être accompagné de revêtements sablés stabilisés ou gravillonnés.
Les cours communes pourront être agrémentées en périphérie de plantations le long des façades, de façon ponctuelle, permettant de mettre en valeur l'espace d'accueil et l'habitation. Les cours du Foyer, des Hauts Bois, aux Moines et aux Lys doivent être restaurées. La restauration de ces cours devra tenir compte de l'accessibilité aux PMR. Comme pour les lavoirs, la ville pourrait participer à leur mise en valeur.

RECOMMANDATIONS

Afin de préserver une homogénéité et un esprit de traitement commun et qualitatif des cours (cours communes publiques en servitude de cours communes, cours privatives cadastrées en copropriété, cours en indivision avec les immeubles de la cour), des contrats entre la collectivité et la copropriété pourront être établis. (OPAH, FISAC).

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.3- SECTION 3 : LE TRAITEMENT DES JARDINETS

CONSTAT

A l'arrière des cours communes de Villedieu, que ce soit en contrebas, vers la Sienne ou en surplomb vers les coteaux, des zones de jardinets sont visibles depuis les passages traversants par-dessus les murs ou à travers les portes et clôtures ajourées.
En cas de fortes pentes, ces jardinets peuvent être aménagés en terrasses présentant des petits murs de soutènement en pierre.

REGLES GENERALES

Les zones de jardinets repérées au plan seront conservées et non bâties.

Les jardins ne peuvent comporter qu'un seul abri par parcelle détaché de la construction. Les tonnelles, les serres et les vérandas ne sont pas prises en compte. Aucune autre construction n'est admise.

Les jardins potagers doivent être maintenus en état de culture et entretenus. Tout dépôt de matériel y est interdit.
La trame des cheminements piétons existante doit être maintenue et peut être renforcée. La création de voies destinées en priorité à la circulation automobile est interdite.
Les jardins ne doivent pas être cernés de clôtures opaques. Les clôtures séparatives internes devront être limitées. Si les clôtures sont indispensables, elles devront privilégier la perméabilité visuelle ou être végétalisées par des plantes grimpantes.
Les haies taillées de résineux seront interdites.
Les murets de clôture et soutènement seront conservés et restaurés. Pour le remaillage et le rejointoiement de la maçonnerie de moellons, se reporter aux « règles architecturales concernant les bâtiments existants, ravalement des façades».

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.4- SECTION 4 : LE TRAITEMENT DES LIMITES, LES CLOTURES ET LES PORTAILS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC ET LES PASSAGES TRAVERSANTS

4.4.1 - ARTICLE 1 : LES CLOTURES EXISTANTES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC ET LES PASSAGES TRAVERSANTS

CONSTAT

Dans le quartier historique, un certain nombre de murs hauts de pierre (ou de murs bahut surmontés d'une grille à barreaudage droit en bois peint ou en ferronnerie) accompagne le tissu bâti, créant des continuités aux endroits où le bâti ménage des vides.
Ces limites minérales sont particulièrement prégnantes sur les arrières des « fronts urbains cohérents » et en limites latérales des passages traversants.

REGLES GENERALES

Les murs de pierre, et plus spécifiquement ceux d'intérêt repérés au plan, seront conservés et restaurés. Pour le remaillage et le rejointoiement des maçonneries de moellons des murs, on se reportera aux « règles architecturales concernant les bâtiments existants, ravalement des façades».

Dans le cas où une ouverture supplémentaire est nécessaire dans la clôture, pour réaliser un accès véhicule ou une porte piétonne (voir chapitre ci-dessous), des piédroits en granit dans le secteur 1 et granit et bois dans le secteur 2, ou éventuellement en béton, seront réalisés.
Dans le cas de construction d'un bâtiment à l'emplacement d'un mur, on conservera, dans la mesure du possible, le mur ancien :
. en implantant la façade neuve à l'arrière, contre celui-ci en le solidarisant,
. en le conservant et le surélevant si nécessaire par une maçonnerie de même nature ou d'une structure en bois bardée pour atteindre la hauteur souhaitée dans le cas d'une construction légère.

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la bonne lecture de l'environnement, doivent à l'occasion de travaux, être retraitées afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

4.4.2 - ARTICLE 2 : LES CLOTURES NOUVELLES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC ET LES PASSAGES TRAVERSANTS

REGLES GENERALES

Les clôtures nouvelles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés. Elles présenteront une simplicité de formes, de matériaux et de couleurs et devront être en harmonie avec l'environnement.
Deux possibilités de traitement sont offertes :

. Reprendre l'un des modèles traditionnels existants, dans sa mise en œuvre, ses matériaux et le traitement de ses éléments de finition : murs en maçonnerie traditionnelle, clôture comprenant soubassement, piles de portails ou piles rythmant la clôture, grilles…

. Réaliser une clôture d'écriture architecturale actuelle en harmonie avec le bâtiment qu'elle prolonge ou accompagne.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.4.3 - ARTICLE 3 : LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

4.4.3.1 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES EXISTANTS

REGLES GENERALES

Les portails et portes piétonnes anciens en bois ou métal existants doivent être restaurés et entretenus.

Au cas par cas, en particulier si l'accès d'un véhicule n'est pas possible, la modification de la largeur d'un portail existant peut être admise, sous réserve de la reconstitution à l'identique des piles et du portail.

4.4.3.2 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES NOUVEAUX

REGLES GENERALES

La largeur des accès pour véhicules doit être limitée au strict nécessaire, c'est-à-dire imposée par le rayon de braquage d'un véhicule léger. Elle ne peut excéder 4 mètres de largeur.

Tout accès à une parcelle peut être fermé par un portail implanté à l'alignement de l'espace public, dans la continuité de la clôture existante ou à créer, sauf impératifs de sécurité qui peuvent nécessiter un retrait.

Les portails nouveaux doivent être traités sobrement et présenter une simplicité de formes et de matériaux. Ils doivent être en harmonie avec la clôture qu'ils accompagnent (hauteur, proportions entre parties pleines et ajourées...).
Ils reprendront l'un des types traditionnels existant, en bois ou métal.

Des interprétations contemporaines sont envisageables, au cas par cas.

Les portails doivent être peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existant localement).

4.5. – SECTION 5 : LE TRAITEMENT DES ABORDS DES COURS D'EAU

CONSTAT

L'eau a structuré le centre de Villedieu et a été un élément déterminant dans l'organisation de l'urbanisation dès la fondation de la ville par l'ordre de Malte.
Cette tradition a pris une nouvelle dimension avec le développement de l'activité artisanale au sein même de la ville, le long de la Sienne et des biefs.

4.5.1. – ARTICLE 1 : PRINCIPES GENERAUX

REGLE GENERALE

La mise en valeur de la trame de l'eau sur la ville doit passer par :
- La restauration et la mise en valeur du petit patrimoine, des ouvrages hydrauliques, et des bâtiments d'intérêt en rive des cours d'eau ;
- La mise en valeur des entités paysagères irriguées par l'eau et le renforcement des spécificités des différents milieux traversés, avec le maintien d'une diversité écologique ;

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

- Le renforcement de la gestion et de l'entretien des berges (privées et publiques) selon que le paysage est architecturé ou non (consolidation mécanique, génie végétal). Ce renforcement doit permettre la conservation d'une harmonie et d'une unité entre les différents types de berges ;
- La création de percées visuelles sur le cours d'eau et ses abords, au niveau d'espaces obturés par la végétation ou au niveau de certaines clôtures ou murs formant des écrans ;
- L'ouverture d'anciens canaux comblés ou la suggestion de la trace de l'eau à travers des aménagements spécifiques ;
- Le couplage de celle-ci avec une trame verte (végétale) qui viendrait souligner le réseau hydrographique et le développer aux endroits où l'eau est comblée ;
- La mise en liaison (circulation douce) des ouvrages et des milieux liés à l'eau, avec la création de nouveaux cheminements le long des cours d'eau ;
- L'aménagement de nouveaux espaces de détente ou de loisirs en rive des cours d'eau ;
- L'amélioration de l'accessibilité, avec notamment, la création de nouveaux franchissements sur les canaux. Les passerelles créées sur une même parcelle ou pour desservir un espace public sont autorisées ;
- Le développement d'animations pédagogiques et d'activités culturelles autour du thème de l'eau ;
- La mise en place d'une signalétique axée sur l'histoire, sur la découverte des milieux et des ouvrages construits, ainsi que sur la sensibilisation (maintien des milieux, des qualités de l'eau, maîtrise de la fréquentation dans les milieux fragiles ...) ;
- La gestion des inondations avec une prise en compte des conditions d'expansion des crues et la protection des quartiers d'habitats.

Ce projet est transversal à l'ensemble des secteurs de l'AVAP et chaque intervention publique ou privée ne doit pas rendre ce projet irréversible.

Certaines traces du patrimoine industriel Villedieu-les-Poêles peuvent être réhabilitées pour s'inscrire dans ces nouveaux maillages qui pourront se développer à l'échelle de la ville.

4.5.2 - ARTICLE 2 : LA RESTAURATION DES OUVRAGES HYDRAULIQUES ANCIENS ET LE TRAITEMENT DES BERGES

REGLES GENERALES

L'entretien régulier et raisonné des berges en pierre de la partie urbanisée des cours d'eau devra permettre la restauration des ouvrages dégradés, le maintien de leur stabilité, la gestion des embâcles et des envasements, la limitation de l'envahissement du cours d'eau par les essences invasives. Il devra également permettre de développer le potentiel écologique des cours d'eau. Dans ce sens, une sensibilisation aux bonnes pratiques en bordure de cours d'eau sera faite auprès des habitants.
Les plantations doivent laisser perceptibles, directement ou par transparence, l'eau et les berges. Elles ne doivent pas fragiliser les ouvrages et doivent être contrôlées dans leur développement.
Les infrastructures et aménagements hydrauliques anciens (ponts, biefs, retenues, chutes, endiguements, déversoirs, vannes, etc.) doivent être maintenus et restaurés dans le respect de leurs dispositions et de leurs matériaux d'origine, à partir de relevés précis ou de documents existants. Les éléments nouveaux peuvent éventuellement compléter l'existant, en présentant un aspect extérieur en accord avec celui-ci. Il convient, en particulier, d'assurer une continuité de traitement des éléments de stabilisation des berges, en fonction de la section considérée.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5 – SECTEURS 1 ET 2 - LES REGLES ARCHITECTURALES : BATIMENTS EXISTANTS

Le présent règlement est basé sur la classification des constructions, à laquelle il est fait référence dans chacun des chapitres.
Est soumis aux règles et recommandations suivantes, l'ensemble des constructions, correspondant à la classification ci-dessous.

5.1 – CLASSIFICATION DU BATI DANS L'AVAP

La classification des constructions réalisée en fonction de leur « valeur patrimoniale » est le résultat du croisement de l'ensemble des analyses portant sur le bâti. Elle permet d'identifier les bâtiments protégés au titre de l'AVAP, qui sont repérés dans le document graphique et pour lesquels le règlement propose des types d'interventions spécifiques.
Cette approche revêt forcément un caractère réducteur. Ainsi, dans la même classification, peuvent entrer des bâtiments d'époque, de style et de taille divers. Les analyses du rapport de présentation, et en particulier l'établissement d'une typologie architecturale, permettent de comprendre la démarche de protection et les choix effectués.

Dans les secteurs 1 et 2, les bâtiments sont hiérarchisés selon la légende suivante :

LES BATIMENTS DE GRAND INTERET (EN VIOLET SUR LE PLAN)

Il s'agit des bâtiments non protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, mais remarquables par le témoignage qu'ils constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales et urbaines de Villedieu-les-Poêles. Ils présentent des compositions architecturales savantes aux styles marqués, des matériaux de qualité et une mise en œuvre soignée. Ils se démarquent nettement de l'ensemble urbain courant par leur importance, la qualité de leur architecture et leur état de conservation.

LES BATIMENTS D'INTERET (EN ROUGE SUR LE PLAN)

Il peut s'agir de bâtiments présentant un intérêt architectural de par leur cohérence propre ou leur appartenance à un ensemble de plusieurs bâtiments. Autour des éléments ponctuels de grand intérêt, ils créent ainsi la valeur d'ensemble du patrimoine de Villedieu. Dans le secteur 1, il s'agit essentiellement des exemples les plus représentatifs de l'architecture domestique s'organisant le long des « fronts urbains cohérents » et des « cours communes ».

LES BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT (EN BLEU VERT SUR LE PLAN)

Ils se distinguent de la catégorie précédente par leur manque de cohérence (ils peuvent avoir été remaniés en partie) ou par un intérêt architectural moindre. Ils accompagnent la valeur d'ensemble créée par les éléments très qualitatifs précédemment cités.

LES BATIMENTS COURANTS (EN GRIS SUR LE PLAN)

Ils correspondent à tous les bâtiments anciens ou récents, n'appartenant à aucune des classifications précédentes et ne présentant pas de qualité patrimoniale.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5.2 - INTERVENTIONS GENERALES ADMISES

Les prescriptions suivantes portent sur le bâtiment principal, ainsi que sur ses éventuelles extensions, surélévations, et tout élément ayant porté atteinte à la volumétrie.

LES BATIMENTS DE GRAND INTERET

Ces bâtiments doivent être conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles.

LES BATIMENTS D'INTERET

La conservation de ces bâtiments est impérative. Ils doivent être réhabilités.
Il est toutefois envisageable, dans les limites du règlement, de les adapter aux conditions de vie actuelles à condition de préserver leur unité de matériaux et leur rapport de proportions :

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement, ou encore dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment. Sont en particulier envisageables, dans la limite du présent règlement, la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.

LES BATIMENTS D'INTERET MOYEN

La requalification de ces bâtiments est une priorité pour mettre en valeur les éléments et ensembles de qualité. Ils peuvent être transformés ou remplacés à condition de préserver leur unité de matériaux, unité volumétrique, rapport de proportions :
Des modifications de volumes et de structures sont possibles, en particulier si elles vont dans le sens d'une amélioration de l'aspect esthétique de la construction, respectent sa typologie et s'inscrivent dans son environnement.
Dans le cadre d'opérations d'ensemble, ils peuvent être remplacés.

LES BATIMENTS COURANTS

L'aspect architectural et l'insertion paysagère et urbaine de ces bâtiments doivent être améliorés. Ils peuvent être démolis ou améliorés pour accompagner les architectures patrimoniales et pour minimiser leur impact actuel peu qualifiant.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5.3 – SECTION 1 : LE RAVALEMENT DES FACADES

CONSTAT

Les façades traditionnelles de Villedieu sont réalisées :
- en pierre avec des encadrements et chaînages en pierre de taille granite et parement en moellons de granite, grès ou schiste, et plus rarement en parement complet de pierre de taille granite.
- en pan de bois avec remplissage en torchis pour les façades les plus anciennes conservées.
Ponctuellement, on repère également des murs banchés en terre sur des ouvrages ruraux et des éléments en briques sur la patrimoine du XIXème siècle et du début du XXème siècle.

PRINCIPES GENERAUX

BATIMENT DE GRAND INTERET, D'INTERET OU D'ACCOMPAGNEMENT

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou à retrouver l'aspect originel, ou supposé tel, des traitements.

Les dispositions d'origine portant sur les pierres de taille apparentes (murs, encadrements et chaînages en pierre, décors sculptés ou moulurés), ou sur les murs de moellons apparents ou enduits (aspect, composition des mortiers de montage et de rejointoiement) doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils doivent être, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux bâtiments existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le diagnostic.

Dans le cas où la façade a été dénaturée par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Sont en particulier interdits :

. Tout matériau ajouté à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre, etc., notamment en soubassement ;

. Tout matériau employé à nu normalement prévu pour être recouvert ;

. La mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné ;

. L'isolation par l'extérieur pour tous les bâtiments présentant des moulures et des modénatures de façade protégées au titre de l'AVAP.

BATIMENTS COURANTS

En fonction des matériaux de façade d'origine, des détails éventuels de traitement (corniches ou couronnements de couvertures, bandeaux, encadrements et appuis de baies, balcons, etc.), l'isolation par l'extérieur peut être admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soit compatible avec l'architecture du bâtiment.

LOTISSEMENTS D'INTERET

En cas d'intervention sur une construction intégrée à un lotissement repéré, on visera à conforter ou à rétablir la cohérence d'aspect avec les constructions voisines les mieux préservées en respectant les matériaux et mise en œuvre des façades.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Recommandation
Les façades et pignons en retour, visibles de l'espace public, seront, dans la mesure du possible, ravalés simultanément à la façade principale. Le ravalement concernera l'ensemble des matériaux de façade : fenêtres, contrevents, portes, gouttières, descentes d'eau, etc.

5.3.1 – ARTICLE 1 : RAVALEMENT DES FACADES OU PARTIES DE FACADES EN PIERRE DE TAILLE APPARENTE

CONSTAT

La pierre de taille granite a été utilisée en encadrements, chaînage, éléments décoratifs, rarement en parement courant, et ce de la fin du Moyen-âge au début du XXème siècle.
En revanche, la nature du granite (granite local de couleur chaude au granite de Sainte-Pois dans le sud Manche) a évolué, de même que les techniques de taille (de la taille manuelle sur deux faces à la taille mécanique sur toutes les faces de la pierre) offrant une variété de traitement des façades.

BATIMENT DE GRAND INTERET D'INTERET ET D'ACCOMPAGNEMENT

Les façades ou parties de façades réalisées en pierre de taille granite appareillée doivent être laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décor doivent être conservés, restaurés ou restitués (encadrements des baies, appuis, bandeaux filants, corniches, pilastres, éléments de décor, appareillages spécifiques comme les bossages, etc.

Les pierres abîmées ou dégradées doivent être remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres ou des briques de même nature et de même couleur, en respectant ou en restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calepin des appareillages existants. La nature de la pierre et l'aspect de taille seront observés et reconduits.
Des sondages pourront être demandés lors de l'étude du projet de restauration ou d'aménagement afin de limiter les découvertes fortuites dans la phase travaux.

Nettoyage

Le nettoyage doit être réalisé par pulvérisation d'eau à faible pression et brossage léger ou par projection de microfines.
Dans le cas où la pierre aurait été peinte à posteriori, sans effet décoratif recherché, elle doit être décapée, lavée et rincée.

Rejointoiement

Une attention particulière doit être portée à la nature et à l'exécution des joints. Ceux en bon état doivent être conservés, ceux en mauvais état doivent être dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure des arêtes. Les joints anciens seront réalisés avec du sable jaune de Bayeux, du sable rosé léger de carrières de poudingue, du sable jaune argileux des carrières de granit ou avec du sable reprenant ces couleurs anciennes, provenant de Coutances par exemple. Le joint doit être réalisé avec du mortier de chaux aérienne et naturelle et dans la tonalité de la pierre. Les joints en ciment sont proscrits.

Un traitement différent des joints est possible, en particulier pour les architectures de style « Art Déco », s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, rubanés, en creux, tirés au fer, etc.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5.3.2 – ARTICLE 2 : RAVALEMENT DES PAREMENTS DE MACONNERIE DE MOELLONS APPARENTS

CONSTAT

Les parements courants des façades traditionnelles de Villedieu sont réalisés le plus couramment en maçonnerie de moellons.
Cette constante révèle en fait une grande variété de traitement.
Les parements des constructions les plus anciennes et les plus modestes sont constitués de moellons « tout venant », issus de différents types de pierre (granite, grès, schiste, etc.), généralement de petite taille, trouvées dans les champs. Les parements de ce type sont montés et rejointoyés avec un mortier de sable et chaux mêlé à de la terre. Les vestiges de rejointoiements anciens sont généralement beurrés se rapprochant, sur certaines façades, d'un enduit moyennement couvrant.
Le parement des constructions du XIXème est constitué de moellons de taille plus importante et régulière, soigneusement équarris et assisés s'apparentant presque à de la pierre de taille de petit appareil. Les joints au sable et chaux sont très fins.

PRINCIPES GENERAUX

Restauration de maçonneries existantes :

En cas de désolidarisation des murs de façades montés en maçonnerie de moellons, on pourra procéder, par dépose et repose, ou remaillage intérieur au coulis de mortier de chaux si la dépose n'est pas possible.

En cas de déjointoiement, on dégarnira et regarnira soigneusement l'ensemble de joints avant de réaliser de nouveaux joints de finition au mortier de chaux aérienne. Les joints en bon état doivent être conservés et ceux en mauvais état doivent être dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure des arêtes. Les joints anciens seront réalisés avec du sable jaune de Bayeux, du sable rosé léger issu des carrières de poudingue, du sable jaune argileux des carrières de granit ou avec du sable reprenant ces couleurs anciennes, venant de Coutances par exemple. Le joint doit être réalisé avec du mortier de chaux aérienne et naturelle et être dans la tonalité de la pierre. Les joints en ciment sont proscrits.

Un traitement différent des joints est possible, en particulier pour les architectures de style « Art Déco », s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, rubanés, en creux, tirés au fer, etc.

Parties neuves de maçonneries :

On veillera particulièrement, au regard des maçonneries voisines, à respecter :
. La taille, la nature et la forme des moellons,
. L'aspect de pose et d'assise des moellons,
. La proportion entre les quantités de moellons et de mortier : ne pas mettre trop de mortier de pose, en prévoyant des pierres de calage,
. L'épaisseur et la nature des joints.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les murs de clôtures et les murs de soutènement des jardinets, la pose se fera avec très peu de mortier selon une mise en œuvre proche de la pierre sèche. Le mortier sera coupé avec de la terre.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Sont en particulier interdits :

. Les joints au ciment,

. Les maçonneries neuves présentant, en proportion, autant de mortier que de moellons

. les faux appareillages créés par un sillon sur les joints.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5.3.3 – ARTICLE 3 : RAVALEMENT DE FAÇADES EN PAN DE BOIS

CONSTAT

Les anciennes façades en pan de bois des maisons de Villedieu ont, pour la plupart d'entre elles, été remplacées par des façades en pierre aux XVIIIème et XIXème siècles.
Cependant, on trouve des murs montés en pan de bois sur les pignons mitoyens ou les façades latérales donnant sur les passages traversants.

PRINCIPES GENERAUX

Pour ces façades, le parti de restauration sera fonction du type de façade (pan de bois destiné à l'origine à rester apparent ou non).

Afin de définir l'option de ravalement, un diagnostic s'appuyant sur des sondages, en particulier au niveau des éventuelles fissures, doit être réalisé.

Les façades en pan de bois destinées à l'origine à être enduites le seront, qu'elles le soient ou non aujourd'hui.

Tous les éléments de structure ou de décor doivent être conservés et restaurés.

Des essais d'enduits doivent être réalisés, en observant un temps de séchage pour apprécier les teintes et textures finales.

La restauration de la structure bois :

Les pièces de bois défectueuses seront restaurées par enture ou remplacées en reprenant les techniques traditionnelles d'assemblage, en employant des bois anciens ou des bois neufs simplement éclatés (fendus et non sciés) et équarris de même essence. Pour des parties défectueuses limitées, l'emploi de matériaux de réparation de synthèse est peu envisageable. On disposera des assemblages de reprise traditionnelle sans collage et pièces de raccordement.

LA MISE EN ŒUVRE DES REMPLISSAGES EN TORCHIS

Le torchis existant sera, dans la mesure du possible, conservé et restauré à l'aide d'un torchis de composition équivalent.
Si la dépose est indispensable, la reconstitution sera réalisée par la pose d'un lattage de bois dur dans l'épaisseur des bois de structure ; puis par la pose d'un torchis de terre et de fibres animales ou végétales, selon les techniques et mises en œuvre appropriées.

LA FINITION DU PAN DE BOIS APPARENT

Les bois

Les bois restant apparents seront traités à l'huile de lin, teintés avec des pigments naturels. Ils pourront également être recouverts d'une peinture à l'huile de lin ou badigeonnés du même lait de chaux teinté que celui appliqué en finition de l'enduit sur les remplissages entre les bois.

La finition du remplissage en torchis

La couche de finition affleurant les bois sera constituée d'un enduit fin d'argile et de chaux grasse, éventuellement coupé avec un peu

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

de terre et pouvant recevoir un lait de chaux légèrement teinté.

La finition du remplissage en appareillage de briques

L'appareillage de briques ou éléments décoratifs en céramique sera jointoyé au mortier de chaux aérienne affleurant les briques.

La finition du remplissage en moellons enduit

L'enduit à la chaux sera appliqué à fleur du pan de bois et reprendra systématiquement un congé de ruissellement en partie basse de chaque panneau.

LA FINITION DU PAN DE BOIS ENDUIT

L'enduit de finition du pan de bois doit recouvrir complètement la structure et remplissage au même nu.
Pour le traitement des enduits, voir chapitre suivant.

Recommandations :
Pour l'application d'enduit couvrant les pans de bois, on réalisera un lattis de bois dur.

LES BARDAGES ET ESSENTAGES SUR PAN DE BOIS

Les bardages à claire-voie des anciens séchoirs seront conservés et restaurés.

Les bardages en bois continu ou les bardages en ardoises de petits modules fixés sur les pans de bois, les essentages en chêne ou châtaignier, sont autorisés sous réserve d'être en accord avec l'architecture du bâtiment.

5.3.4 – ARTICLE 4 : LES MURS EN TERRE

CONSTAT

Si cette technique rurale est rare, on repère cependant certains murs de terre banchée (murs arrières et latéraux, constructions rurales)

PRINCIPES GENERAUX

Les murs en terre ou bauge devront être conservés et restaurés. Un enduit respirant à base de terre, chaux ou chanvre pourra éventuellement être appliqué, en aucun cas un enduit ciment.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5.4 – SECTION 2 : LES PERCEMENTS

Nota : Le présent chapitre porte sur les étages des façades et sur les rez-de-chaussée traités avec des percements dans la continuité de ceux des étages. Pour les rez-de-chaussée possédant des locaux d'activité ou des devantures commerciales, on se reportera au chapitre correspondant.

5.4.1 – ARTICLE 1 : LES PERCEMENTS EXISTANTS

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (lignes horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la nature de l'encadrement, ses matériaux et sa mise en œuvre.
Les encadrements seront en granit ou en briques dans le secteur 1. Dans le secteur 2, les encadrements maçonnés ou en bois et enduits ou peints sont autorisés.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

BATIMENTS REMARQUABLES

Les percements d'origine ou supposés tels, doivent être maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils doivent être restitués dans leurs proportions initiales. Leurs encadrements seront reconstitués dans leur forme et leur matériau d'origine.

5.4.2 – ARTICLE 2 : LES PERCEMENTS NOUVEAUX DES ETAGES

BATIMENTS DE GRAND INTERET ET D'INTERET

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la composition de la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.
Dans le cadre de la reconstitution des encadrements, ils seront mis en œuvre dans leur forme et leurs matériaux d'origine.

BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT ET BATIMENTS COURANTS

Les percements nouveaux doivent respecter les proportions et l'ordonnance de la façade ainsi que les principes de sa modénature.

LES GRANDS PERCEMENTS A REZ-DE-CHAUSSEE

BATIMENT DE GRAND INTERET OU D'INTERET

La création de grands percements à rez-de-chaussée est interdite pour les bâtiments dont la façade est cohérente et n'a pas été modifiée. Elle peut être envisageable dans la mesure où la proposition va dans le sens de l'amélioration de l'aspect de la façade, en particulier pour créer une entrée de garage ou une boutique, si le rez-de-chaussée a été modifié.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5.5 – SECTION 3 : LES MENUISERIES

CONSTAT

Les fenêtres de Villedieu sont traditionnellement en bois.
Certains ateliers disposent d'huisseries en acier qui peuvent inspirer les menuiseries actuelles.

PRINCIPES GENERAUX

Fenêtres anciennes : le maintien des fenêtres présentant un intérêt archéologique, historique ou architectural est imposé. Dans le cas d'une restauration impossible, elles serviront de modèle.
Fenêtres nouvelles : elles doivent être conformes au type architectural de l'immeuble, elles doivent s'inspirer des modèles anciens. Les fenêtres doivent être posées dans les feuillures de la maçonnerie, directement au contact de la baie, la pose dite « rénovation » est interdite.
Les fenêtres seront en bois ou en métal, si le caractère de l'immeuble s'y prête. Le blanc pur et la couleur dite « alu naturel » ou champagne sont interdites. On recommande l'emploi de teintes soutenues et foncées.

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET

La conservation de certaines menuiseries présentant un intérêt patrimonial, peut être préconisée. Il s'agit en particulier de menuiseries des XVIIIe et XIXe siècles encore en place, ainsi que de menuiseries très spécifiques des bâtiments du XXe siècle.

Les menuiseries nouvelles doivent être en relation avec le style architectural du bâtiment. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée.

5.5.1 – ARTICLE 1 : LES FENETRES

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET

Les fenêtres nouvelles doivent être obligatoirement en bois ou en métal si celui-ci était utilisé sur la façade originelle. Les fenêtres s'inspireront des modèles adaptés à l'architecture de la maison ou de l'immeuble pour l'épaisseur et les profils, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau, etc.
Les menuiseries en bois seront peintes avec une peinture à base d'huile de lin ou une peinture microporeuse en deux couches sur couche d'impression ou sur un enduit à base d'huile de lin.

BATIMENT D'ACCOMPAGNEMENT ET BATIMENT COURANT

Pour les façades donnant sur l'espace public ou visibles de celui-ci ainsi que sur les façades donnant sur les cours, les fenêtres seront en bois, en acier ou en aluminium reprenant des sections fines.
Les profilés anciens pourront être remplacés par des profilés en aluminium laqué à condition que les sections des profils soient proches de celles de l'acier.

Recommandation :
L'isolation thermique et phonique des bâtiments peut être assurée par la pose intérieure de doubles fenêtres, cette solution présentant l'avantage de permettre la conservation des fenêtres anciennes de qualité.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5.5.2 – ARTICLE 2 : LES OCCULTATIONS

BATIMENTS REMARQUABLES, D'INTERET ET D'ACCOMPAGNEMENT

Les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures conserveront les dispositifs existants. Dans le cas où ils ont été supprimés, ils peuvent être reconstitués.

Les façades non conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures pourront en être équipées, sous réserve que les dispositifs choisis ne nuisent pas au traitement et au décor de la façade.

Les modèles suivants sont possibles :
. les volets se rabattant sur la façade, de préférence persiennés,
Les volets en bois seront peints avec une peinture à base d'huile de lin ou une peinture microporeuse en deux couches sur couche d'impression compatible avec la peinture de finition.

. les persiennes brisées métalliques ou en bois, se repliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre,
. les volets ou stores roulants en bois extérieur à enrouleur situés à l'intérieur ou dans l'épaisseur du tableau derrière un lambrequin en tôle ou bois découpé. Les rails de guidage ne seront pas visibles, encastrés dans les tableaux.

Les volets, persiennes seront peints, leur teinte sera soutenue. La teinte des stores roulants anciens, en bois ou en métal, sera de ton soutenu.
Les protections solaires en toile de teinte unie à enrouleur ou à projection sont autorisées. Elles seront posées en tableau. Elles seront sans rail de guidage.

BATIMENT COURANT

Outre les modèles préconisés ci-dessus, l'emploi de volets roulants est admis exclusivement pour les façades ne donnant pas sur l'espace public ou non visibles de celui-ci, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets doivent être obligatoirement de teintes sombres.
Les protections solaires en toile de teinte unie à enrouleur ou à projection sont autorisées. Elles seront posées en tableau.

Recommandation :
Si le type d'architecture de l'immeuble ne permet pas la pose de contrevents extérieurs, des solutions d'occultation intérieure sont envisageables :
. pour les étages, volets intérieurs pliants rabattables dans l'embrasure de la fenêtre, rideaux ou stores
. pour les rez-de-chaussée, volets extérieurs accrochés sur les vantaux de fenêtres.

5.5.3 – ARTICLE 3 : LES MENUISERIES DES REZ-DE-CHAUSSEE D'ATELIER

TOUS LES BATIMENTS

Les menuiseries nouvelles des anciens rez-de-chaussée d'ateliers doivent être obligatoirement en bois ou en métal, le métal (acier ou aluminium laqué) pouvant être adopté sur les bâtiments du XIXe et du XXe siècle. Les fenêtres s'inspireront des modèles adaptés à l'architecture de la maison ou de l'immeuble pour l'épaisseur et les profils, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau, etc.Les menuiseries en bois seront peintes avec une peinture à base d'huile de lin ou une peinture microporeuse en deux couches sur couche d'impression compatible avec la peinture de finition.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5.5.4 – ARTICLE 4 : LES PORTES D'ENTREE

CONSTAT

Les portes d'entrées traditionnelles sont en bois.

BATIMENTS REMARQUABLES ET D'INTERET

Les portes anciennes doivent être systématiquement conservées et restaurées ou remplacées à l'identique en cas de restauration techniquement impossible.

En cas de création d'une porte, le modèle doit être compatible avec le caractère et l'époque de la construction, ainsi qu'avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elle doit être réalisée en bois. Les menuiseries bois ou autres seront peintes. La teinte sera soutenue.

BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT ET BATIMENTS COURANTS

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural, l'emploi d'un matériau spécifique peut être imposé, le voisinage s'entendant pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situés en face du bâtiment concerné. En zone 2, les portes pourront être en bois ou en métal. Les menuiseries bois ou autres seront peintes. La teinte sera soutenue.

5.5.5 – ARTICLE 5 : LES PORTES DE GARAGE OU DE LOCAUX A REZ-DE-CHAUSSEE AUTRES QUE LES COMMERCES

BATIMENT DE GRAND INTERET, D'INTERET ET D'ACCOMPAGNEMENT

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées, ou remplacées à l'identique.

Les portes nouvelles doivent être réalisées en bois. Elles reprendront le dessin de l'un des types de portes correspondant au style du bâtiment. Un modèle très simple, à planches larges ou à cadre est préconisé.

Ces portes doivent être constituées de deux vantaux ouvrants « à la française ».

Si cette disposition est techniquement impossible (pour les portes de garage par exemple), on peut utiliser un modèle basculant, figurant des lames verticales.
Dans tous les cas, les portes dites « à cassettes » sont interdites. En zone 2, les portes pourront être en bois ou en métal. Les menuiseries bois ou autres seront peintes de couleur foncée.

BATIMENT COURANT

A proximité d'un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural, l'emploi d'un matériau spécifique peut être imposé, la proximité s'entendant pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situés en face du bâtiment concerné. Les menuiseries bois ou autres seront peintes de couleur foncée.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5.6 - SECTION 4 : LA FERRONNERIE ET LA METALLERIE

BATIMENT REMARQUABLE, D'INTERET ET D'ACCOMPAGNEMENT

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, doivent être conservés, restaurés si leur état le permet, ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'imposte, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, lambrequins, etc. réalisés en fer forgé, en fonte ou en acier. Concernant les garde-corps, le fer forgé sera mis en œuvre pour les fenêtres d'époque médiévale jusqu'au début du XIXe siècle. Pour les fenêtres du XIXe siècle, la fonte sera utilisée sous une simple barre d'appui en bois peint.

Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être, soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.
Les ferronneries doivent systématiquement être traitées dans des tonalités foncées.

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Afin que les garde-corps existants soient conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau du sol intérieur, on doit poser horizontalement, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, un ou plusieurs tubes ou barres métalliques à section carrée fine (2 à 3 cm environ) de la même teinte que le garde-corps ou que la fenêtre, le but étant de les rendre le moins visible possible.

5.7 – SECTION 5 : LES ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

Recommandation :
Afin de permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, on recherchera en priorité une solution évitant la création d'une rampe en façade principale (reprise du niveau intérieur, accès par une façade secondaire ou une cour par exemple). Dans le cas où aucune autre solution n'est possible, une rampe est admise.

5.7.1 – ARTICLE 1 : LES PERRONS ET ESCALIERS EXTERIEURS, AUVENTS, MARQUISES, ET SOUPIRAUX DE CAVES

BATIMENT DE GRAND INTERET, D'INTERET ET D'ACCOMPAGNEMENT

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois. On préfèrera retourner les marches du perron afin d'éviter le recours à une main-courante.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment doivent être conservés et restaurés.

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les soupiraux et ouvertures de caves en façade du bâtiment doivent être conservés et restitués s'ils ont été occultés, ceci dans le but d'assurer la salubrité des bâtiments, par une bonne ventilation.

5.7.2 – ARTICLE 2 : L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Le projet doit favoriser la meilleure insertion possible avec le bâtiment et ses abords. Les matériaux naturels seront à favoriser.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

5.8 – SECTION 6 : LES COUVERTURES

CONSTAT

Le comble à deux pans à 45° couvert en ardoises est le type de couverture traditionnelle de Villedieu. Il peut avoir été transformé en comble brisé à la Mansart sur un ou deux versants au cours du XIXème siècle afin d'augmenter l'habitabilité du comble.

PRINCIPES GENERAUX

BATIMENT DE GRAND INTERET, D'INTERET

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb ou en zinc doivent être conservés, restaurés ou restitués dans leurs dispositions d'origine, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Concernant le gabarit de toiture, consulter les « règles urbaines ».

5.8.1 – ARTICLE 1 : LES MATERIAUX ET LA MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Le matériau couvrant actuellement le bâtiment doit être reconduit, s'il est cohérent avec le style du bâtiment et de sa charpente. Il s'agit des matériaux suivants :

. l'ardoise naturelle de petit format pour les toits à deux pans,
. le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
. la combinaison de deux matériaux pour les combles brisés : ardoise sur le brisis (partie la plus raide) ou zinc le terrasson (partie la plus plate)
. Le multicouche pour les parties couvertes en terrasse. Ces dernières doivent faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage : gravillons, végétalisation, teinte sombre….

5.8.2 – ARTICLE 2 : LES OUVERTURES EN COUVERTURE

CONSTAT

La présence de lucarnes menuisées situées à l'aplomb de la façade est une constante à Villedieu. Elles rythment le registre des couvertures comme les travées des baies rythment les façades.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

PRINCIPES GENERAUX

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les ouvertures en couverture ne doivent éclairer qu'un seul niveau de comble.

Les lucarnes et châssis nouveaux doivent être en cohérence, par leur nombre et leur disposition, avec le volume de couverture et la façade du bâtiment.

Le type de lucarne est dépendant de la typologie du bâtiment, en référence aux bâtiments similaires possédant des lucarnes.

LES LUCARNES EXISTANTES

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET

Les lucarnes d'origine en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenues et restaurées, éventuellement restituées dans leurs proportions, formes et matériaux initiaux.

LES LUCARNES NOUVELLES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les lucarnes nouvelles sont envisageables sur les bâtiments, dans la mesure où elles sont en cohérence, par leur nombre et leur disposition, avec le volume de couverture et la façade du bâtiment, alignées verticalement avec les fenêtres des étages. Elles seront menuisées de dimensions inférieures à celles des baies d'étage.
Les fenêtres des lucarnes seront constituées de deux ouvrants « à la française », sauf en cas de reprise d'un modèle ancien à un vantail.

LES CHASSIS DE TOITS

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les châssis doivent être de proportions rectangulaires, posés dans le sens de la hauteur, axés sur une baie existante ou sur un trumeau (partie pleine entre deux travées de fenêtres).
Ils doivent être encastrés dans la couverture, posés de préférence dans la moitié inférieure du pan de toiture, ne pas comporter d'occultation extérieure.

En fonction de la réglementation incendie, des dimensions plus importantes que celles définies ci-dessous sont admises pour les châssis de désenfumage.
Sur les combles brisés dits « à la Mansart », ils seront posés sur le terrasson, et non sur le brisis.
Les dimensions maximales des châssis ne pourront excéder 100 x 80 centimètres.

BATIMENT DE GRAND INTERET

Les châssis de toits encastrés ne sont admis que sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, en nombre très limité, afin de compléter un niveau de comble déjà éclairé. Leurs dimensions maximales ne pourront excéder 100 X 80 mètres, sauf pour les trappes

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

de désenfumage répondant aux dimensions imposées. Ces dernières seront recouvertes, soit du matériau de couverture, soit, si cela est techniquement impossible, redivisées par deux montants métalliques verticaux.

LES VERRIERES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les verrières en couverture sont envisageables dans la mesure où elles ne dénaturent pas le bâtiment et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain et sont réalisées en métal de section fine. Chaque bande vitrée ne pourra excéder 0,50 m de large. Tout accolement et superposition du châssis de toit est interdit.

BATIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTERET

Les verrières ne sont admises que sur les versants de couverture non visibles de l'espace public.

5.9 – SECTION 7 : LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux doivent être positionnés et traités de façon à ne pas altérer irrémédiablement le bâtiment et son environnement (exemples : compteurs électriques, eau, gaz, boites aux lettres, ...).
Pour les éléments sur les toitures terrasses ou végétalisées, ils seront incorporés dans un volume spécifique. Pour les couvertures se référant aux formes et aux matériaux traditionnels, on reprendra les modèles existants.
Les ventilations et tout traitement de l'air seront incorporés dans les cheminées anciennes ou créées. Les pompes à chaleur, les climatiseurs ne seront pas apparents en façade ni en devanture commerciale, mais installés dans un volume technique posé, dans la mesure du possible, dans la cour, adossé à un mur aveugle ou dans un local technique.

LES SOUCHES DE CHEMINEES

BATIMENT DE GRAND INTERET

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participent à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment. Elles doivent être conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor. Pour des raisons techniques et de sécurité des personnes, certaines cheminées pourront être déposées. Le bardage d'ardoise est interdit sur les souches de cheminée en secteur 1.

LES PARABOLES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les paraboles doivent être de couleur foncée et ne pas être installées en façade ni sur les balcons.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

6 - SECTEURS 1 ET 2: LES REGLES ARCHITECTURALES : BATIMENTS NOUVEAUX ET EXTENSIONS

Les règles et recommandations suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des bâtiments nouveaux et des extensions dans le tissu existant. Ces principes traitent des bâtiments communs devant s'insérer dans le tissu courant de la ville, et des bâtiments à caractère monumental, constituant des signaux dans l'ensemble urbain.

CONSTAT

Dans l'emprise de l'AVAP, on peut distinguer trois types de bâtiments neufs :

***. Les bâtiments courants** correspondant à des programmes de logements individuels ou collectifs, de commerces ou d'activités. Ces bâtiments constituent un ensemble homogène de volumes et de matériaux, tout en étant individuellement représentatifs de leur époque de construction. Ils participent très largement à la constitution du paysage urbain de la commune.*

Pour ces types de bâtiments, les concepteurs actuels doivent s'inscrire dans une démarche d'accompagnement, et s'insérer dans un « déjà là ».

***. Les bâtiments à caractère monumental** se distinguent par leur fonction (bâtiments d'usage collectif ou institutionnel). Ces bâtiments donnent à lire leur spécificité d'usage dans leur volumétrie et leur décor. Ils constituent des signaux dans la ville.*

***. Les extensions** qui peuvent s'intégrer à des bâtiments courants ou des bâtiments patrimoniaux.*

6.1. – SECTION 1 : LES BATIMENTS NOUVEAUX COURANTS

6.1.1 – ARTICLE 1 : PRINCIPES GENERAUX

Les bâtiments nouveaux correspondant à des programmes de logements individuels ou collectifs, de commerces ou d'activités doivent s'inscrire dans la continuité de la ville, en reprenant les caractéristiques de composition de cette dernière, tout en témoignant de leur époque de construction.

Selon ce principe, deux types de traitement sont envisageables :

. Des bâtiments d'écriture actuelle, respectant la continuité de l'ensemble urbain, par les gabarits notamment. Ce principe doit être privilégié.

. Des bâtiments s'inscrivant dans une écriture mimétique, faisant référence à la typologie architecturale des bâtiments de Villedieu-les-Poêles, et reprenant leur composition, leur volumétrie, leur matériau et leur modénature.

6.1.2 – ARTICLE 2 : VOLUME DES BATIMENTS NOUVEAUX

Le volume doit être en harmonie avec la dimension de la parcelle et l'épaisseur des constructions voisines.
Le rez-de-chaussée pourra avoir une épaisseur de 16 m ce qui correspond à une trame de parking et favorise le commerce.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

6.1.3 – ARTICLE 3 : HIERARCHIE DE HAUTEUR DES NIVEAUX

REGLE GENERALE

La hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment nouveau doit être obligatoirement plus importante que celle des étages. La hauteur minimale (de dalle à dalle) doit être d'environ 3,50 mètres.
(Voir également : « les règles urbaines »)

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cas d'une construction nouvelle jouxtant un ou des bâtiments de grand d'intérêt ou d'intérêt ou s'inscrivant dans un alignement homogène :
. Pour définir la hauteur des niveaux de la construction nouvelle (rez-de-chaussée et étages), on tiendra compte de la hauteur des niveaux des constructions mitoyennes ou voisines.

6.1.4 – ARTICLE 4 : FORME DE COUVERTURE DES BATIMENTS NOUVEAUX

REGLE GENERALE

La couverture doit être traitée en harmonie de proportions et de volumes avec ceux des bâtiments existants mitoyens ou voisins, ou pour les extensions, du bâtiment qu'elle accompagne.
(Voir également : « les règles urbaines »)

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cas d'une construction nouvelle jouxtant un ou des bâtiments de grand intérêt ou d'intérêt ou s'inscrivant dans un alignement homogène :
Le volume de couverture reprendra les formes et les pentes de couverture des constructions mitoyennes.

6.2 – SECTION 2 : LES BATIMENTS NOUVEAUX A CARACTERE MONUMENTAL

Ces bâtiments doivent pouvoir s'affranchir des critères d'intégration propres aux bâtiments communs décrits ci-dessus, ainsi que des règles concernant l'organisation générale et le parement de la façade.
Les projets doivent être appréciés au cas par cas.

6.3 – SECTION 3 : L'EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS

6.3.1 – ARTICLE 1 : PRINCIPES GENERAUX

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

REGLE GENERALE

L'extension doit s'intégrer dans l'environnement paysager proche ou lointain et accompagner harmonieusement le bâtiment.

Par son échelle, sa composition et sa volumétrie, elle doit faire référence à la typologie architecturale du bâtiment, auquel elle s'adosse, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cas des extensions des bâtiments de grand intérêt et d'intérêt :

. L'extension n'est envisageable que sur les façades arrières, ou éventuellement latérales, et dans la mesure où elle ne dénature pas la volumétrie originelle.

6.3.2 – ARTICLE 2 : VOLUME DES EXTENSIONS

Le volume général de l'extension doit laisser clairement lire le volume du bâtiment d'origine, sans l'écraser. La hauteur de l'extension doit être inférieure à celle du bâtiment.

Il peut être dérogé à ces principes dans le cas d'une extension constituant la continuité d'un volume simple, qu'elle prolongera.

Le volume de couverture doit être en harmonie avec celui du bâtiment.

La couverture terrasse ou à faible pente peut être admise :

. pour assurer des transitions entre différents volumes, et favoriser le morcellement, et si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain

. pour une extension à rez-de-chaussée, d'un bâtiment comportant au moins un étage, dans la mesure où le couronnement est traité en harmonie avec la construction

. dans le cas d'une extension d'écriture contemporaine, en harmonie avec le bâtiment.

6.3.3 – ARTICLE 3 : LES VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

Les vérandas ou jardins d'hiver sont envisageables en dehors de la façade principale et en dehors des cours communes, dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment, et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain. On doit s'attacher à ne pas nuire à l'équilibre de la façade, à respecter les caractéristiques du bâtiment, ses principes de sa composition et sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau, etc.).

Les vérandas ou jardins d'hiver doivent être réalisés en verre clair et en profilés de bois peint ou de métal de section très fine, traités dans des teintes très foncées. Des parties opaques, ainsi que des panneaux photovoltaïques unis et mats, peuvent être intégrés à la véranda.

6.4 – SECTION 4 : LE TRAITEMENT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

PRINCIPES GENERAUX

Les bâtiments nouveaux et les extensions doivent présenter une certaine qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

6.4.1 – ARTICLE 1 : L'ORGANISATION GENERALE DE LA FACADE

REGLE GENERALE

La façade doit présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature lui conférant une échelle et une qualité architecturale.

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des bâtiments traditionnels et, pour les extensions, du bâtiment qu'elles accompagnement.

Il convient en particulier d'affirmer une dominante verticale dans le rythme de la façade.

Recommandation :
La façade doit être animée et structurée par des éléments constituant des saillies (corniches, bandeaux, appuis, encadrements de baies, soubassement, etc.), traités dans l'esprit et les proportions de ceux des bâtiments traditionnels (bâtiments de la fin du XIXème essentiellement), tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cas des extensions des bâtiments de grand intérêt et d'intérêt :
Il convient de suggérer horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines (niveaux des soubassements, des allèges et linteaux des baies, bandeaux filants, corniche…)

6.4.2 – ARTICLE 2 : LE PAREMENT

En façade sont admis les matériaux traditionnels tels que la pierre, la brique, le bois, des remplissages entre des éléments structurels constitués des mêmes matériaux, ainsi que l'enduit, le bois ou l'ardoise employés en essentage. On peut également utiliser en accompagnement du métal, du verre ou encore des panneaux composites modernes à la condition qu'ils restent, par leur texture et leur teinte, en harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Les façades végétalisés sont admises, dans la mesure où leur entretien peut être réalisé régulièrement (facilité d'accès) et où les systèmes adoptés ne sont pas en contradiction avec les principes de développement durable (système induisant l'emploi d'engrais ou de produits phytosanitaires polluants par exemple).

Ces constantes doivent susciter des projets d'écriture contemporaine.

6.4.3 – ARTICLE 3 : LES PERCEMENTS ET LES MENUISERIES

REGLE GENERALE

Les portes d'entrées doivent être réalisées en bois ou en métal. Elles doivent être pleines ou partiellement vitrées et de teinte sombre.

Les entrées de garages, particuliers ou communs, doivent être occultées au niveau de la façade du bâtiment par une porte, comme définie ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée doivent être posées à mi tableau. Elles doivent être plus larges que hautes, éventuellement carrées et de teinte sombre. Elles peuvent comporter une imposte en partie haute de la porte.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible, et les rails de guidage totalement encastrés. Ils doivent être obligatoirement de teinte sombre.

Les menuiseries doivent être peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires (blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert, etc.) ou dans des teintes soutenues (brun, rouge foncé particulièrement pour les portes). Le blanc pur est interdit.
Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes des bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cas des extensions des bâtiments de grand intérêt et d'intérêt :
Les menuiseries de l'extension doivent être en accord (matériaux, dessin, teinte) avec celles du bâtiment principal, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

6.4.4 – ARTICLE 4 : LES MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture admis sont la tuile plate ou mécanique, l'ardoise naturelle, les matériaux métalliques, tels que le cuivre, le plomb, le zinc, éventuellement le quartz ou prépatiné, ainsi que les multicouches pour les éléments couverts en toitures terrasses. Ces dernières doivent faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage (gravillons, végétalisation, teinte sombre).

6.4.5 – ARTICLE 5 : LES CHASSIS DE TOITS ET VERRIERES EN COUVERTURE

Les châssis de toits et les verrières en couverture doivent s'inscrire harmonieusement dans l'environnement proche ou lointain.
Les verrières seront réalisées en verre clair ou en polycarbonate et profilés de métal de section fine, posées au nu extérieur de la couverture et traitées dans des teintes très foncées. Elles peuvent comporter de panneaux photovoltaïques clairs.

6.4.6 – ARTICLE 6 : LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux doivent être prévus dès le projet, positionnés et traités de façon à ne pas porter atteinte à la qualité du bâtiment et être le plus discret possible dans le paysage.

LES PARABOLES

Les paraboles doivent être de couleur foncée et ne pas être installées en façade ni sur les balcons.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

7 - SECTEURS 1 ET 2 : LES REGLES ARCHITECTURALES : DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

7.1 – SECTION 1 : LA TRANSFORMATION DES DEVANTURES EXISTANTES POUR DES USAGES AUTRES QUE LE COMMERCE

7.1.1 – ARTICLE 1 : DEVANTURE COMMERCIALE COHERENTE AVEC LA FAÇADE DU BATIMENT

Les projets d'aménagement d'anciennes boutiques en logements ou bureaux devront respecter l'organisation de la devanture existante. Il est en particulier interdit de boucher partiellement ou totalement l'emprise de la vitrine. Des solutions permettant d'intégrer, si nécessaire, des ouvrants, seront recherchées, au cas par cas.

7.1.2 – ARTICLE 2 : DEVANTURE COMMERCIALE SANS COHERENCE AVEC LA FAÇADE DU BATIMENT

En cas d'aménagement d'anciennes boutiques en logements ou bureaux, le rez-de-chaussée pourra être entièrement recomposé, en relation avec la façade du bâtiment et avec les rez-de-chaussée voisins. On s'attachera, en particulier, à trouver un traitement des parties pleines (maçonnerie en général) en accord avec celles de la façade du bâtiment.

7.2 – SECTION 2 : LES DEVANTURES NOUVELLES

Constat :
Les grandes lignes de la composition d'une devanture sont complètement dépendantes de la façade support dans laquelle elle doit s'insérer. La qualité de sa mise en œuvre dépend également des composants architecturaux (matériaux, enseignes, éclairage, dispositifs d'occultation ou de fermeture).

7.2.1 ARTICLE 1 : PRINCIPES GENERAUX

Le projet doit rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales, assurant visuellement sa stabilité. Dans ce but, si une même activité s'exerce sur plusieurs bâtiments contigus, le traitement de la devanture devra respecter et différencier chaque unité bâtie.
La devanture ne dissimulera pas les décors et modénatures de la façade de l'immeuble support ou des immeubles concernés.

Les projets doivent tenir compte de la qualité du traitement architectural initial des rez-de-chaussée des bâtiments anciens (modénature et décors). Afin de satisfaire cette exigence, une simplicité de traitement et de matériaux doit être recherchée. Les teintes doivent être choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.

Lors d'une demande d'autorisation de travaux, l'ensemble de la façade du bâtiment doit être dessiné et présenté en photo avec son environnement. Le projet doit faire apparaître clairement les enseignes, les stores et dispositifs de fermeture envisagés et l'éclairage.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

7.2.2- ARTICLE 2 : LE TRAITEMENT DE LA DEVANTURE

PRINCIPE GENERAL

Les devantures pourront reprendre un modèle traditionnel en se référant aux devantures repérées comme étant à conserver au titre de l'AVAP, ou proposer une interprétation contemporaine favorisant les lignes sobres.
La devanture commerciale s'inscrira uniquement dans la hauteur du rez-de-chaussée. La limite parcellaire devra être respectée et nettement marquée (la même devanture ne peut être mise en œuvre sur plusieurs bâtiments contigus). La modénature de la façade sera conservée. Si la devanture présente un intérêt architectural ou un décor de qualité, elle sera maintenue.
Deux types de devantures sont envisageables :

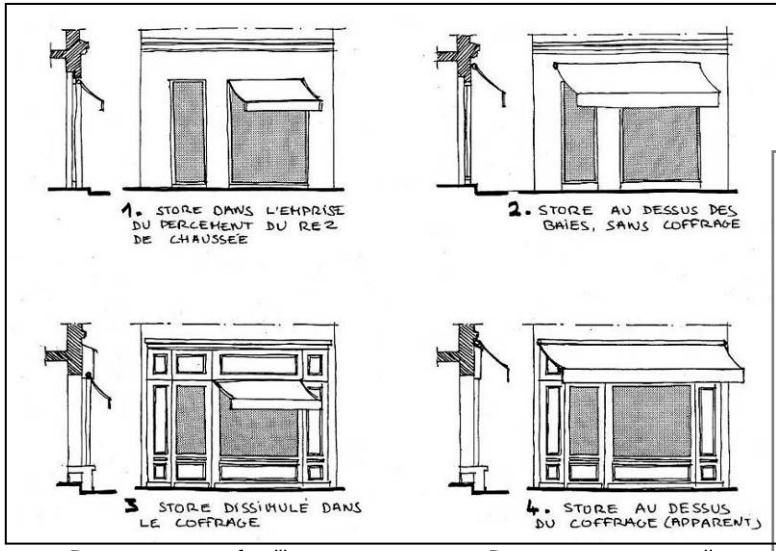
LA DEVANTURE EN FEUILLURE

La devanture en feuillure est implantée dans l'épaisseur de la maçonnerie de la façade. Les parties pleines du rez-de-chaussée sont traitées dans la continuité de l'immeuble en maçonnerie enduite ou en pierre de taille.
Ce type de pose pourra être imposé si les encadrements et piédroits en pierre de l'ancienne devanture en feuillure sont en place et de qualité. Les encadrements seront restaurés à l'occasion du projet de devanture.
Les soubassements en pierre granit existants seront conservés. Les soubassements neufs moulurés ou non pourront rentrer dans la composition des devantures nouvelles.

LA DEVANTURE EN APPLIQUE

Elle est posée en saillie par rapport à la façade. Ce type de devanture est envisageable si l'esprit et le rythme de la façade sont respectés.
Pouvant être réalisée en bois ou métal, elle doit suivre les principes suivants :
- la devanture doit se lire comme une seule entité constituée de panneaux verticaux et horizontaux traités de la façon homogène,
- la saillie maximum par rapport au nu de l'immeuble sera de 10 à 15 cm maximum et en partie haute, de 30 cm.
- la devanture sera implantée à 15 cm minimum des mitoyennetés afin de dégager les descentes d'eaux pluviales et de marquer le rythme des façades successives. Elle ne se superposera pas aux éventuels chaînages d'angle.

Devanture en feuillure



Devanture en applique

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

7.3 – SECTION 3 : LES DISPOSITIFS DE FERMETURE

Les dispositifs de fermeture font partie intégrante du projet de devanture. Ils devront être pris en compte dès l'étude.
L'usage de verre feuilleté est fortement conseillé afin d'éviter les dispositifs de fermeture. Quand celui-ci est nécessaire, les grilles à mailles ou les rideaux métalliques seront posés de préférence à l'intérieur de la devanture, y compris le coffre qui sera invisible depuis l'espace public.

7.4 – SECTION 4 : LES STORES BANNES

Les stores bannes font partie intégrante du projet de devanture. Ils devront être pris en compte dès l'étude du projet.
Chaque baie pourra être équipée de store banne sur sa largeur. Le store sera posé dans l'encadrement de la baie. Si cette disposition est impossible, il sera posé immédiatement au-dessus dans la mesure où il ne nuit pas à la lecture d'un éventuel bandeau ou élément de décor.
Les stores sont droits, mobiles, sans jouées, à lambrequins droits (retombée verticales).
Ils sont réalisés en toiles unies avec une teinte en accord avec l'architecture et l'environnement.

7.5 – SECTION 5 : LES ENSEIGNES

Les éléments de signalisation font partie intégrante du projet de devanture. Ils devront être pris en compte dès l'étude du projet et être en harmonie avec la façade du bâtiment et la devanture.
Tout type de caisson, lumineux ou non, est interdit. Les enseignes doivent être éclairées indirectement par des spots à bras discrets ou des réglettes laquées, posées sous le bandeau maçonné par exemple.
La taille des lettres sera limitée à 40 cm en majuscules et 30 cm en minuscules. On utilisera au maximum deux types de caractères par devanture. Toutes les enseignes seront maintenues à hauteur du rez-de-chaussée. Les enseignes doivent être déposées dans un délai de trois mois après la cessation d'activités, y compris les supports. Toute forme de vitrophanie est interdite.

7.5.1- ARTICLE 1 : LES ENSEIGNES EN APPLIQUE

Les enseignes en applique seront implantées dans l'emprise du bandeau ou des baies aménagées.
Elles seront réalisées soit :
- en lettres découpées, posées ou non sur fond,
- en texte écrit sur le lambrequin du store banne.

Elles seront limitées à une par façade.

7.5.2- ARTICLE 2 : LES ENSEIGNES EN DRAPEAU

Les enseignes perpendiculaires à la façade sont réalisées en métal ou en panneau de bois découpé et peint, et en limite séparative.
La saillie et la hauteur seront, au maximum de 80 cm. Une seule enseigne par commerce est autorisée, deux en cas de commerce d'angle si la seconde façade donne sur une voie accessible aux véhicules. La fixation de la poterne se fera au maximum à la hauteur de l'appui de fenêtre du 1er étage.
Les enseignes en drapeau pourront être éclairées par des spots discrets. Les lettres découpées ou peintes auront une hauteur de 40 cm pour les lettres majuscules et de 30 cm pour les lettres minuscules. Leur épaisseur n'excèdera pas 3 cm. Elles pourront être décollées de 20 mm, au maximum. Elles seront limitées à une par façade.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

8 - SECTEURS 1 ET 2 : OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

8.1 L'ISOLATION DES BATIMENTS PAR L'EXTERIEUR

8.1.1- BÂTIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

L'isolation des bâtiments par l'extérieur est interdite. Toutefois, elle peut être admise pour les façades secondaires ne présentant pas d'intérêt architectural ni d'éléments structurels ou de décor d'intérêt patrimonial, dans les conditions définies ci-dessous pour les bâtiments courants.

Recommandation :
Pour les maçonneries anciennes, il est important de maintenir la capacité des matériaux de structure à « perspirer » c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. Les solutions conduisant à étancher les structures seront proscrites.

8.1.2- BÂTIMENT COURANT

En fonction des matériaux de façade d'origine, des détails éventuels de traitement (corniches ou couronnements de couverture, bandeaux, encadrements et appuis de baies, balcons, etc.), l'isolation par l'extérieur peut être admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soient compatibles avec l'architecture du bâtiment et celle des bâtiments voisins. Cette intervention peut, par ailleurs, être l'occasion d'améliorer le dessin de la façade.

Dans le cas où elle est admise, l'isolation par l'extérieur devra répondre aux exigences suivantes :

. Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures ;

. Les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins (alignement existant), les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tout détail éventuel de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne ;

. Le bas de couverture doit être repris, de façon à retrouver un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales adapté au type de couverture ;

. Afin d'éviter l'effet de pianotage, on traitera un alignement complet de façade.

Recommandation :
Pour les maçonneries anciennes, il est important de maintenir la capacité des matériaux de structure à « perspirer », c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. Les solutions conduisant à étancher les structures seront proscrites.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

8.1.3. BATIMENTS NOUVEAUX

L'isolation par l'extérieur est admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soient compatibles avec l'architecture du bâtiment et celle des bâtiments voisins.

L'isolation par l'extérieur devra répondre aux exigences suivantes :

. Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures.

. Les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins (alignement existant), les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tout détails éventuel de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.

. Le bas de couverture doit être réalisé, de façon à créer un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales adapté au type de couverture.

8.2 LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES : ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires). Ils peuvent être admis dans les conditions suivantes.

CAPTEURS SOLAIRES

8.2.1- BÂTIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL ET D'INTERET ARCHITECTURAL

Les capteurs solaires ne sont admis que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de son organisation, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Les capteurs doivent être alignés sur une même horizontale, axés avec les ouvertures des façades et posés en partie inférieure du toit. Ils peuvent toutefois couvrir des pans entiers de couverture.

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt architectural, une implantation spécifique et un traitement le plus discret possible peuvent être imposés. Le voisinage s'entend pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situés en face du bâtiment concerné.

Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher de celle du matériau de couverture. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

. Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible (réalisation d'un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.

. Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

Recommandation :
Dès lors que cette solution est envisageable, les capteurs solaires doivent être posés dans les jardins ou sur les dépendances, dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne nuisent pas au voisinage.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

8.2.2– BATIMENTS NOUVEAUX

L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de son organisation, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Les capteurs doivent être alignés sur une même horizontale, axés avec les ouvertures des façades et posés en partie inférieure du toit. Ils peuvent toutefois couvrir des pans entiers de couverture.

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt architectural, une implantation spécifique et un traitement le plus discret possible peut être imposé. Le voisinage s'entend pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situé en face du bâtiment concerné.

Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture ou, mieux, être lui-même le matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher de celle des matériaux de couverture ou d'une verrière. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

. Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible (réalisation d'un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.

. Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

Recommandation :
Dès lors que cette solution est envisageable, les capteurs solaires doivent être posés dans les jardins ou sur les dépendances, dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne nuisent pas au voisinage.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

8.2.3 - BÂTIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les panneaux photovoltaïques sont interdits.

8.2.4- BÂTIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL

Les panneaux photovoltaïques sont envisageables dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public, s'ils ne dénaturent pas le bâtiment et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain.

Recommandation :
Les panneaux photovoltaïques seront préférentiellement posés par bande complète ou horizontale et ne pas être situés au centre d'une couverture.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

8.2.5 – ESPACES LIBRES

-JARDINS COMPOSES ET CŒURS D'ILOTS VEGETALISES

L'implantation de tels dispositifs est interdite dans les jardins composés et les cœurs d'îlots végétalisés s'ils sont visibles, soit depuis le bâtiment principal de grand intérêt ou d'intérêt, soit depuis des constructions voisines. Le demandeur devra fournir un plan et des photographies de son jardin ou parc ainsi que ses abords.

- AUTRES ESPACES LIBRES

La pose au sol de ces dispositifs est envisageable dans les autres espaces libres, dans la mesure où :

- ils ne sont pas visibles de l'espace public ;
- leur implantation est étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain et ne portent pas atteinte à des bâtiments de grand intérêt ou d'intérêt architectural situés à proximité ;

Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

8.3 LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES : EOLIENNES ET ALTERNATIVES

8.3.1- BÂTIMENT DE GRAND INTERET ET D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les mini-éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture et sur les cheminées, sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques, comme les pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus (7.5) pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation.

8.3.2- BÂTIMENTS NOUVEAUX

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les mini-éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture et sur les cheminées, sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus (7.5) pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

8.3.3- ESPACES LIBRES

Afin de préserver l'environnement urbain et paysager patrimonial, les mini-éoliennes posées dans les espaces libres sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques, comme les pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 3 :

LES QUARTIERS RECENTS

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

1 – VOCATION GENERALE DU SECTEUR 3

1.1 – RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN ET DE L'EVOUTION URBAINE DU SECTEUR 3

Ces quartiers correspondent aux quartiers récents au bâti discontinu mixant le tissu résidentiel pavillonnaire, les collectifs et le tissu d'activités.
Les architectures, souvent neuves, en bon état, sont d'un moindre intérêt architectural et peuvent altérer l'image de Villedieu.
Ils se trouvent dans des zones à forte sensibilité paysagère (coteaux, fond de vallée).

1.2 – LES OBJECTIFS ET ENJEUX DU SECTEUR 3

- amélioration de l'image globale en proposant des interventions sur l'existant favorisant une meilleure insertion paysagère : matériaux, textures, teintes, etc.
- vigilance sur les extensions et constructions neuves résidentielles, d'activités ou d'équipements en précisant les conditions d'insertion dans le site :
  - implantation / densification,
  - volume, gabarits, hauteurs,
  - matériaux, texture, teintes,
  - traitement des abords, respect de la couverture végétale traditionnelle,
  - constructions d'écriture architecturale actuelle dans un esprit d'accompagnement et non de rupture.

2 – SECTEUR 3 : LES REGLES URBAINES

PRINCIPES GENERAUX

Les règles urbaines et architecturales qui suivent sont applicables à l'ensemble des bâtiments existants et aux constructions futures du secteur 3.
Elles ont pour but d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement urbain et paysager, de maintenir la qualité paysagère et urbaine du site ainsi que les cônes de visibilité réciproques avec les éléments patrimoniaux.
Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs, au regard de leur impact visuel par rapport à l'environnement ainsi que sur l'aspect extérieur des constructions.

Pour les règles urbaines, le règlement est divisé en **trois sections** traitant chacune d'un thème spécifique :

- section 1 : insertion dans le site des projets futurs

- section 2 : règles de hauteurs et de gabarit de couronnement

- section 3 : aspect extérieur des bâtiments

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

2.1. – SECTION 1 : L'INSERTION DANS LE SITE DES PROJETS FUTURS

PRINCIPES GENERAUX

Tout projet devra prendre en compte l'état paysager existant et l'impact des constructions dans le site, à l'échelle du paysage lointain et des vues de proximité.
Le caractère spécifique de chaque faubourg et ancien bourg doit être maintenu et renforcé, en particulier en évitant une trop forte densification et une minéralisation des jardins et espaces libres.
Pour toute intervention, on s'attachera :
. A respecter les réciprocités de vues lointaines, en particulier sur le centre historique et ses monuments émergents, mais également sur les coteaux et collines et la vallée de la Sienne et ses affluents ;
. A inscrire les bâtiments le plus discrètement possible dans le site, en tenant compte en particulier, des ambiances urbaines, paysagères et du relief ;
. A éviter les mouvements de terrains importants, très perceptibles dans le paysage. S'ils sont indispensables, on s'attachera à les modeler de façon à les rendre le plus discret possible (systèmes de décaissement/remblaiement environ pour moitié afin de minimiser l'impact des talus et végétalisation de ces derniers avec des essences locales) ;
. A maintenir, entretenir voire renforcer les éléments structurants du paysage de lointain ou de proximité, assurant des transitions visuelles : bosquets, haies, alignements d'arbres, etc.,
. A traiter les sols dans des matières et des tonalités s'intégrant à l'environnement et au paysage et se rapprochant des textures et coloris des chemins encaillloutés, allées de terre ou gravillonnées, pavage et dallage.

2.2. – SECTION 2 : REGLES DE HAUTEUR ET GABARITS DE COURONNEMENT

PRINCIPES GENERAUX

La hauteur des constructions sera calée de façon à préserver les réciprocités de vues et les perceptions à partir et vers les points de vue majeurs, notamment la colline de la Croix-Marie et l'arrivée depuis la route de Caen. Elle doit par ailleurs être en harmonie avec celle des constructions environnantes.
Les volumes de couverture seront simples.
Les toitures terrasses pourront être autorisées en particulier sur les bâtiments à rez-de-chaussée, si cette solution assure une meilleure insertion dans le site, pour les bâtiments de grandes dimensions, à caractère industriel, commercial ou encore pour les grands équipements.

2.3. – SECTION 3 : L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

2.3.1.- ARTICLE 1 : LES BATIMENTS EXISTANTS

PRINCIPES GENERAUX

Les principes suivants doivent guider l'intervention :
. Assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti et paysager,

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

. Conserver et restaurer les dispositions d'origine, supposées d'origine ou ultérieures mais cohérentes, s'harmonisant avec le bâti existant : volumétrie, percement, matériaux, etc.
. Supprimer ou améliorer les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, adjonctions, matériaux inadaptés, etc.
Les modifications de volumes, de percement et de matériaux sont autorisées, dans la mesure où elles permettent d'atteindre ces objectifs qualitatifs.

2.3.2.- ARTICLE 2 : LES CONSTRUCTIONS NEUVES

PRINCIPES GENERAUX

Les principes suivants doivent guider l'intervention :
. Harmoniser le bâtiment projeté avec les constructions avoisinantes, en particulier si elles font partie d'un ensemble homogène de style et de matériaux,
. Prévoir des volumes simples, présentant une unité d'aspect,
. Employer des matériaux constituant un ensemble homogène, s'intégrant le plus discrètement possible dans le site,
. Traiter les façades dans des tonalités s'apparentant à celles des matériaux traditionnels (ton pierre) ou dans des teintes soutenues s'intégrant dans le paysage : brun, rouge sombre, vert foncé, etc. Le blanc, les surfaces brillantes et réfléchissantes, sont interdites,
. Traiter de façon uniforme les couvertures dans des tonalités sombres, s'apparentant aux teintes des matériaux traditionnels, en harmonie avec l'existant ou en les végétalisant. Les systèmes d'éclairement ou d'aération en couverture ne sont possibles que s'ils sont regroupés et présentent une régularité dans l'implantation,
. Harmoniser les tonalités des bâtiments entre eux, en tenant compte de ceux existant aux abords.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

3 – SECTEUR 3 : LES REGLES PAYSAGERES

Les règles paysagères générales des secteurs 1 et 2 s'appliquent au secteur 3.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4 – SECTEUR 3 : OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

4.1 L'ISOLATION DES BATIMENTS PAR L'EXTERIEUR

4.1.1- BÂTIMENT D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

L'isolation des bâtiments par l'extérieur est interdite. Toutefois, elle peut être admise pour les façades secondaires ne présentant pas d'intérêt architectural ni d'éléments structurels ou de décor d'intérêt patrimonial, dans les conditions définies ci-dessous pour les bâtiments courants.

Recommandation :
Pour les maçonneries anciennes il est important de maintenir la capacité des matériaux de structure à « perspirer », c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. Les solutions conduisant à étancher les structures seront proscrites.

4.1.2- BÂTIMENT COURANT

En fonction des matériaux de façade d'origine, des détails éventuels de traitement (corniches ou couronnements de couverture, bandeaux, encadrements et appuis de baies, balcons, etc.), l'isolation par l'extérieur peut être admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soient compatibles avec l'architecture du bâtiment. Cette intervention peut par ailleurs, être l'occasion d'améliorer le dessin de la façade.

Dans le cas où elle est admise, l'isolation par l'extérieur devra répondre aux exigences suivantes :

. Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures ;

. Les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins (alignement existant), les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tout détail éventuel de la façade, doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne ;

. Le bas de couverture doit être repris, de façon à retrouver un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales correspondant avec le type de couverture.

Recommandation :
Pour les maçonneries anciennes il est important de maintenir la capacité des matériaux de structure à «perspirer» c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. Les solutions conduisant à étancher les structures seront proscrites.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.1.3. BATIMENTS NOUVEAUX

L'isolation par l'extérieur est admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soient compatibles avec l'architecture du bâtiment et celle des bâtiments voisins.

L'isolation par l'extérieur devra répondre aux exigences suivantes :

. Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures ;

. Les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins (alignement existant), les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tout détail éventuel de la façade, doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.

. Le bas de couverture doit être réalisé, de façon à créer un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales correspondant avec le type de couverture.

4.2 LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES : ENERGIE SOLAIRE

- ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires). Ils peuvent être admis dans les conditions suivantes.

4.2.1- BÂTIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL

Les capteurs solaires ne sont admis que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de son organisation, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Les capteurs doivent être alignés sur une même horizontale, axés avec les ouvertures des façades et posés en partie inférieure du toit. Ils peuvent toutefois couvrir des pans entiers de couverture.

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt architectural, une implantation spécifique et un traitement le plus discret possible peut être imposé. Le voisinage s'entend pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situé en face du bâtiment concerné.

Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher de celle du matériau de couverture. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

. Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible (réalisation d'un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.

. Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Recommandation :
Dès lors que cette solution est envisageable, les capteurs solaires doivent être posés dans les jardins ou sur les dépendances, dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne nuisent pas au voisinage.

4.2.2 – BATIMENTS NOUVEAUX

L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de son organisation, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Les capteurs doivent être alignés sur une même horizontale, axés avec les ouvertures des façades et posés en partie inférieure du toit. Ils peuvent toutefois couvrir des pans entiers de couverture.

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt architectural, une implantation spécifique et un traitement le plus discret possible peut être imposé. Le voisinage s'entend pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situé en face du bâtiment concerné.

Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture ou mieux être lui-même le matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher de celle des matériaux de couverture ou d'une verrière. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

. Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible (réalisation d'un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.

. Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

Recommandation :
Dès lors que cette solution est envisageable, les capteurs solaires doivent être posés dans les jardins ou sur les dépendances, dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne nuisent pas au voisinage.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.2.3 – ESPACES LIBRES

-JARDINS COMPOSES ET CŒURS D'ILOTS VEGETALISES

L'implantation de tels dispositifs est interdite dans les jardins composés et les cœurs d'îlots végétalisés s'ils sont visibles, soit depuis le bâtiment principal de grand intérêt ou d'intérêt, soit depuis des constructions voisines. Le demandeur devra fournir un plan et des photographies de son jardin ou parc ainsi que ses abords.

- AUTRES ESPACES LIBRES

La pose au sol de ces dispositifs est envisageable dans les autres espaces libres, dans la mesure où :

- ils ne sont pas visibles de l'espace public

- leur implantation est étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain et ne portent pas atteinte à des bâtiments de grand intérêt ou d'intérêt architectural situés à proximité.

Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

4.3 LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES : EOLIENNES ET ALTERNATIVES

4.3.1- BÂTIMENT D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les mini-éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture et sur les cheminées, sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques, comme les pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus (7.5) pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation.

4.3.2- BÂTIMENTS NOUVEAUX

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les mini-éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture et sur les cheminées sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques, comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus (7.5) pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

4.3.3- ESPACES LIBRES

Afin de préserver l'environnement urbain et paysager patrimonial, les mini-éoliennes posées dans les espaces libres sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques, comme les pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE PAYSAGERE- SECTEURS 4& 5

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

1- VOCATIONS GENERALES DE LA ZONE PAYSAGERE

La zone paysagère porte sur les espaces paysagers à forte dominante végétale en périphérie des zones urbanisées de l'AVAP et sur les espaces retenus pour leur rôle « d'écrins paysagers» et de transition entre des espaces à forte valeur patrimoniale (urbaine ou paysagère). Ces derniers sont donc des « secteurs de vigilance », dans lesquels les futurs traitements urbains, architecturaux et paysagers, devront tendre à assurer une meilleure « présentation » des ensembles patrimoniaux.

La zone paysagère est constituée de différents secteurs caractérisés par une situation géographique, par une géomorphologie, par un type d'occupation du sol et par des relations visuelles et physiques particulières avec le centre de Villedieu-les-Poêles. Chacun de ces secteurs délimités possède des valeurs patrimoniales et répond à des enjeux communs de préservation ou de requalification.

La zone paysagère est constituée du **secteur des coteaux et collines (secteur 4) et du secteur des lieux de mémoire (secteur 5).**

1.1 - LES OBJECTIFS EN ENJEUX DE LA ZONE PAYSAGERE

L'AVAP doit permettre de préserver les composantes paysagères d'intérêt de ce secteur. Elle doit encourager l'entretien ou la réhabilitation de tous les aspects emblématiques du paysage et permettre d'assurer l'évolution harmonieuse, cohérente et concertée du territoire.

Deux objectifs ont été retenus :

1.2 - PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE DES DIFFERENTS SECTEURS PAYSAGERS

Pour répondre à cet objectif, plusieurs actions pourront être envisagées :
- Affirmer la lisibilité du territoire par une gestion différenciée des entités (gestion qualitative des milieux « naturels », restauration des milieux, mise en valeur des ouvrages liés à l'histoire du site),
- Affirmer le caractère paysager des différents secteurs d'ambiance (espace d'ouverture, espace confiné, espace de dilatation, belvédère, etc.),
- Préserver les motifs paysagers majeurs (alignement d'arbres, formation végétale typique d'un milieu, ouvrage hydraulique, berge, belvédère, etc.),
- Préserver les éléments patrimoniaux architecturaux ou paysagers des atteintes qu'ils pourraient subir à leurs abords immédiats en fonction des notions de covisibilité et de cosensibilité (appartenance à une même entité patrimoniale),
- Maintenir et favoriser la biodiversité. Ex : lutter contre l'eutrophisation des eaux et l'appauvrissement des sols ; contrôler la fermeture des milieux ; garantir la pérennité de certaines formations végétales, etc.
- Contenir le morcellement des espaces 'naturels' en différents milieux restreints,
- Contrôler, interdire le développement de certaines formations végétales dans des lieux donnés (ex : peupleraies ou plantations à caractère exotique au niveau ou à proximité des espaces 'naturels'),
- Préserver l'agriculture et l'élevage dans certains secteurs, afin de maintenir des espaces ouverts,
- Contrôler la fréquentation, les usages : offrir des aires d'accueil, parkings, aires de détentes, permettre l'accessibilité à tous,
- Contrôler l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

1.3 - CONFORTER, QUALIFIER LES ELEMENTS DE CONNEXION ET DE TRANSITION ENTRE LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES ET URBAINES

Pour répondre à cet objectif, plusieurs actions pourront être envisagées :
- Qualifier les franges et les sutures entre les différents secteurs (traitement des limites et des formations végétales, choix des matériaux de sol, signalétique, mobilier),
- Assurer le maintien des continuités paysagères et des corridors écologiques,
- Compléter et renforcer le maillage des liaisons douces,
- Préserver des relations visuelles avec les paysages éloignés et la ville.

2- OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

2.1 - ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires).
Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible par rapport à l'environnement immédiat et lointain (réalisation d'un habillage si nécessaire).

2.1.1 - LES BATIMENTS EXISTANTS

L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.

Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher de celle du matériau de couverture. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

2.1.2 - LES BATIMENTS NOUVEAUX

Ces dispositifs doivent être pris en compte dans le projet dès la conception. Ils doivent contribuer à la qualité architecturale du bâtiment.

L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.
Ils doivent être intégrés à la couverture ou à la façade, posée le plus à fleur possible du matériau et s'approcher de sa teinte. Ils peuvent constituer l'ensemble de la couverture.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

2.2 - ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

Afin de préserver l'environnement urbain et paysager les mini-éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture, sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques, comme les pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 4 : LES COTEAUX ET COLLINES

1- VOCATION GENERALE DU SECTEUR 4

1.1 – DEFINITION DU SECTEUR

Le coteau boisé de l'hippodrome surplombe la ville historique. Il sert de fond de vue à l'île Bilheust, aux architectures de la commanderie et aux architectures plus récentes. La déclivité est forte entre l'ancienne zone inondable de la boucle et le replat supérieur. Les arbres de haute tige forment une masse importante extrêmement présente pour la lecture et la compréhension de la ville et de son évolution. Cette végétation « naturelle » remplace des aménagements mixant cultures étagées, forêt de bois d'œuvre et jardin d'agrément au caractère symbolique certain pour l'ordre de Malte.
Le coteau de la Croix Marie est représentatif du paysage bocager qui s'étire, dans cette région, entre la Normandie et la Bretagne et correspondant à une division de l'espace foncière et patrimoniale.
Bien qu'ici la maille se soit élargie au gré des remembrements de fait et de la mécanisation, nombre de chemins creux, de haies complantées de têtards, sont encore prégnants dans le paysage et constituent des circuits pédestres et lieux de promenade pour les habitants.
Ce coteau qui exprime encore la division parcellaire ancestrale, support d'une agriculture et de modes de vie encore dans les mémoires ou dans l'imaginaire collectif, doit être préservé et mis en valeur.

1.2 –LES OBJECTIFS ET ENJEUX DU SECTEUR 4

Le règlement de l'AVAP pour ce secteur doit permettre de :
- préserver les espaces naturels et agricoles tout en favorisant le maintien et le développement maîtrisé des activités adaptées au milieu,
- proposer des modes de gestion et de capacités d'intervention et d'aménagement sur le plan quantitatif et qualitatif pour maintenir et requalifier le milieu ;
- favoriser les aménagements paysagers et l'entretien des milieux qui vont dans le sens de la mise en valeur de la trame bleue,
- préserver le caractère « nature » des lieux et les motifs paysagers emblématiques du fond de vallée,
- favoriser la découverte du milieu tout en préservant la biodiversité,
- renforcer les liens entre les espaces « naturels », les espaces verts urbains en offrant de nouveaux cheminements et en créant de nouveaux franchissements des cours d'eau ou de voies de circulation,
- permettre une meilleure intégration des bâtiments et des ouvrages « déqualifiants » grâce à la mise en place de filtres végétaux en adéquation avec le milieu.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

2- SECTEUR 4 : LES REGLES PAYSAGERES

2.1 – SECTION 1 : LE TRAITEMENT ET LA GESTION DES ESPACES PAYSAGERS DES COTEAUX ET COLLINES

2.1.1. – ARTICLE 1 : LES VUES ET LES TRAITEMENTS PAYSAGERS

CONSTAT

Le secteur des coteaux et collines constitue un lieu privilégié de découverte du territoire. Il participe grandement aux paysages d'entrée de ville et à l'observation du paysage urbain (colline de la Croix-Marie). L'AVAP doit permettre, grâce à une gestion appropriée des milieux et à des aménagements simples, d'offrir de nouveaux points de vue sur la ville et de développer le réseau des circulations douces existant.

REGLES GENERALES

Les vues existantes sur le grand territoire, sur la ville et ses édifices remarquables, doivent être maintenues ouvertes.
Les différentes particularités des milieux (boisements de feuillus, espaces agricoles ouverts, prairies sèches, jardins agrémentés d'arbres fruitiers, vallon encaissé, pans de roches calcaires, etc.) devront être préservées et continuer à jouer leur rôle dans la composition paysagère du secteur des coteaux.
Les différentes structures végétales et milieux spécifiques seront maintenus, évoqués ou reconstitués et entretenus (cf. point suivant).
Une attention particulière devra être portée au risque de fermeture des paysages, suite à l'enfrichement des milieux qui, sur le long terme, aboutit à une baisse de la biodiversité.
Les espaces naturels et boisés devront être maintenus libres de constructions et d'aménagements pouvant les dénaturer. Ils seront maintenus dans leur caractère spécifique, par des modes de gestion appropriés.
Les terrains agricoles et non urbanisables au titre du PLU applicable en février 2015 resteront non urbanisables. Les constructions nouvelles agricoles et les aménagements touristiques et de loisirs et les extensions des constructions existantes devront maintenir des espaces ouverts permettant de révéler la ville et ses grands édifices.
Les plantations le long des voies et espaces agricoles garderont l'esprit et la forme des haies bocagères traditionnelles. Seules sont autorisées les haies et plantations bocagères de feuillus à feuilles caduques, peu denses, laissant des points de vue sur l'environnement et les perspectives urbaines et architecturales.

RECOMMANDATIONS

Lors de la révision du PLU, on supprimera, dans le périmètre de l'AVAP, les zones urbanisables densifiant de l'espace agricole afin de conforter dans leur affectation originelle et traditionnelle ces zones agraires. Seules seront admises les constructions liées à l'agriculture, y compris les sièges d'exploitation, les aménagements touristiques et de loisirs et les extensions des constructions existantes. Les nouveaux aménagements ou la restauration des milieux doivent permettre de révéler la diversité et la spécificité des différentes ambiances paysagères. Pour cela, ils devront tenir compte :
- de la topographie,
- de la présence de petits patrimoines ou éléments bâtis caractéristiques,
- des structures et des essences végétales présentes,
- de la dynamique d'évolution du paysage,
- des dégagements visuels possibles,
- de la répartition des pleins et des vides et de l'importance donné ou non au ciel,
- des accès et des circulations existantes,
- du caractère des entités voisines.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

2.1.2. – ARTICLE 2 : LES ESPACES VEGETALISES ET LEUR GESTION
REGLES GENERALES

Les espaces boisés du coteau de l'hippodrome doivent être préservés.

Les plantations ne peuvent être arrachées ou coupées que dans les cas de renouvellement sanitaire coordonné, de gestion de zones en déprise (friche) ou dans des cas particuliers permettant la mise en valeur paysagère des lieux. Ces derniers cas justifiés par des impératifs majeurs (ex : mise en place d'une percée visuelle, création d'un accès, d'une circulation, etc.) doivent être argumentés par une étude paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées avec des arbres et arbustes d'essences locales ou d'essences introduites dans la région. Elles doivent être adaptées à la nature des sols mais également aux caractéristiques des paysages présents. Elles ne doivent pas faire écran dans les faisceaux de vues au patrimoine majeur de la commune.

Les haies taillées au cordeau, les haies composées d'essences ornementales du type thuyas, cyprès, ou les compositions de mélanges de plantations « exotiques », sont proscrites.

Lors des interventions sur les espaces « naturels », les lieux de nidification devront être préservés.

Les installations, les creusements et les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des plantations présentes.

RECOMMANDATIONS

Dans les espaces boisés à caractère « naturel », il conviendra :
. De développer la futaie irrégulière de feuillus,
. De réduire l'impact des coupes de régénération,
. De rendre progressives les modifications du paysage, quelles que soient les modalités d'intervention : coupes sélectives arbre par arbre, coupes successives par placeaux ou parties de parcelles.
Les méthodes douces pour l'élagage et la taille des plantations doivent être choisies et adaptées à chaque espèce.
Les entretiens nécessaires au maintien des milieux doivent permettre de favoriser la biodiversité et être programmés selon les saisons (ex : fauche tardive et estivale après la dissémination des graines).
De façon générale, la gestion naturelle des milieux doit être recherchée (ex : prairies entretenues par des vaches rustiques ou des chevaux).
L'emploi des produits phytosanitaires chimiques est à éviter.
Le recours à des méthodes alternatives aux produits phytosanitaires doit être recherché (ex : réemploi des produits de fauche pour le paillage, utilisation du mulch, du bois raméal fragmenté et du compost réalisés localement, désherbage thermique, choix et emploi d'essences, couvre-sols, mélanges de graminées)et être adaptées à un milieu et à des usages.
Des bosquets, des haies ou des masques plantés pourront être réintroduits pour agrémenter les secteurs dévalorisés ou pour atténuer les nuisances visuelles ou sonores de certaines infrastructures (routes, constructions de faible valeur esthétique, etc.).

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

2.1.3. – ARTICLE 3 : LES LIMITES ET LES CLOTURES

REGLES GENERALES

De façon générale, les paysages non clos devront le rester.
Au niveau des **espaces ruraux**, les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants.
Sont admis pour les espaces « naturels » et/ou agricoles :
- Une clôture végétale constituée d'une haie vive composée d'essences locales, pouvant être doublée d'un grillage posé sur piquets métalliques ou bois dans la mesure où la haie ne vient pas obturer une vue d'intérêt majeur,
- Une clôture en bois traité ou imputrescible,
- Une clôture de type agricole (piquet bois, fil de fer).

Les plaques de béton, les canisses en plastique sont interdites.

Des clôtures différentes, permettant d'assurer la sécurité des équipements, sont admises. Elles doivent être étudiées au cas par cas, dans le but d'assurer une bonne insertion dans l'environnement, et ne pas occulter des vues majeures.

Les ouvrages techniques, les transformateurs, les zones de dépose des ordures, seront dissimulés à la vue ou incorporés dans les constructions. En cas d'impossibilité technique, ils seront intégrés dans l'architecture environnante ou dissimulés derrière un écran végétal.

2.1.4. – ARTICLE 4 : LA MISE EN VALEUR DU PETIT PATRIMOINE

REGLES GENERALES

La restauration, la modification, la restitution ou l'entretien des édifices doivent faire appel aux techniques traditionnelles et à des mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou en présenter l'aspect.

2.2 – SECTION 2 : LE TRAITEMENT DES VOIES ET AIRES DE STATIONNEMENT

2.2.1. – ARTICLE 1 : LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

REGLES GENERALES

Afin de s'intégrer au mieux dans le site, les voies nouvelles doivent avoir une échelle en relation avec leur usage et les espaces ou équipements desservis. Le surdimensionnement doit être évité.

Tous les éléments d'accompagnement des voies devront être particulièrement étudiés, afin de s'insérer de façon discrète dans l'espace.
Les voies existantes ou futures, ainsi que les aires de stationnement, seront traitées dans des matériaux sobres et simples : revêtement enrobé ou stabilisé drainants, béton, en fonction du type de trafic qu'elles supportent.

Ces matériaux de base pourront être accompagnés par des pavés, bordures et caniveaux en pierre régionale ou en béton de qualité.
L'emploi de bordures et caniveaux béton de type routier peut, au cas par cas, être admis, en particulier au regard de l'importance du linéaire à traiter.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

RECOMMANDATIONS

Pour les tracés nouveaux, on s'attachera à modifier le moins possible la topographie du site, afin que l'ouvrage disparaisse au maximum. On traitera avec un soin particulier les éventuels talus et soutènements, afin qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage.

2.2.2 – ARTICLE 2 : LES STATIONNEMENTS

REGLES GENERALES

Les aires de stationnement doivent être traitées dans des matériaux sobres, simples et préférentiellement drainants : terre battue, stabilisé, empierrement, mélange terre pierre enherbé. L'emploi des dalles gazons peut être admis dans les secteurs périurbains mais ne doit pas être systématique.
Le nivellement des sols doit permettre d'assurer le bon écoulement des eaux de surface.

L'impact des véhicules en stationnement depuis les voies de circulation ou depuis les points majeurs de contemplation du paysage doit être atténué par des plantations indigènes se fondant dans le paysage environnant. La végétation doit faire partie intégrante de tout projet d'aménagement.

2.2.3 – ARTICLE 3 : LES VOIES DE CIRCULATION DOUCE

REGLES GENERALES

Des chemins de circulation douce pour piétons et deux roues, des emmarchements, doivent être créés ou retraités, afin d'assurer des continuités entre les différents secteurs de la commune.

Le traitement des voies doit être réalisé par sections homogènes, en relation avec le type d'espace traversé : section périurbaine ou « naturelle ».

Les revêtements de sols doivent être adaptés aux types d'usages (piétons, vélos). Dans le choix, on tiendra également compte de l'environnement de type périurbain ou « naturel ». Le nivellement des sols doit permettre d'assurer le bon écoulement des eaux de surface.

Ces cheminements doivent être traités dans des matériaux sobres, simples et préférentiellement drainants : terre battue, stabilisé, empierrement, mélange terre pierre enherbé. Pour les parties roulantes, on peut également employer du bitume teinté ton sable ou du béton désactivé ou bouchardé. Les matériaux meubles peuvent être arrêtés par des voliges ou bordure en bois.

2.2.3 – ARTICLE 4 : LE MOBILIER ET LA SIGNALETIQUE

REGLES GENERALES

Les éléments de mobilier et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou dans des lignes s'harmonisant entre elles. Ils seront étudiés de façon à s'insérer dans l'environnement, et à participer à la structuration visuelle de l'espace. Les matériaux à l'aspect naturel seront préférentiellement choisis.
On veillera à ce que la signalétique et le mobilier soient réduits au strict minimum et n'occultent pas les vues sur les édifices ou éléments paysagers de qualité. Les éléments de sécurité (glissière, barrière, borne, chasse roue) à caractère routier seront interdits.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

2.3 – SECTION 3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES BATIS

2.3.1 – ARTICLE 1 : LES AMENAGEMENTS A VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

REGLES GENERALES

Les équipements doivent permettre l'usage touristique des lieux. Dans ce but, est envisageable la mise en place d'une signalétique adaptée au site et de petits bâtiments nécessaires au bon fonctionnement. Ces aménagements doivent être traités de façon qualitative, simple et sobre, en relation avec le caractère des lieux.
Le choix des emplacements des équipements à usage touristique ou de loisir doit tenir compte des facilités d'accès, de la topographie et de l'insertion dans l'environnement.

2.3.2 – ARTICLE 2 : LES AMENAGEMENTS FUTURS

REGLES GENERALES

La végétation doit faire partie intégrante du projet. C'est un élément de structuration de l'espace qu'il faut définir et maîtriser. Les essences, leur développement et leur aspect futur doivent être définis précisément et présentés lors du dépôt de permis de construire ou de la déclaration préalable.

Les espaces publics et privatifs doivent être largement végétalisés, y compris les espaces de stationnement qui comporteront des arbres de haute tige.

Il peut être exigé des plantations d'arbres, de haies, de bosquets ou leur maintien s'ils existent, à des endroits définis précisément, en particulier pour atténuer l'impact visuel des bâtiments de vastes dimensions ou discordants dans le paysage.

2.3.3 – ARTICLE 3 : LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES LIEES AUX AMENAGEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS ET LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

REGLES GENERALES

Les nouvelles constructions liées aux aménagements touristiques et de loisirs doivent être implantées de manière à s'insérer au mieux dans les structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles devront s'implanter à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité des haies ou masses boisées. On s'efforcera de conserver les végétaux d'intérêt pour le maintien de l'identité du secteur.
Au cas par cas, des extensions de constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent les principes d'implantation et de plans masse.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 5 : LE SECTEUR DES LIEUX DE MEMOIRE

1- VOCATION GENERALE DU SECTEUR 5

1.1 – DEFINITION DU SECTEUR 5

Le secteur 5 porte sur le cimetière Saint-Etienne et les deux enclos paroissiaux de Saint-Pierre-du-Tronchet et de Saultchevreuil.

1.2 – OBJECTIFS ET ENJEUX DU SECTEUR 5

Il s'agit de préserver les lieux de mémoire et du souvenir de la commune de Villedieu-les-Poêles. Le patrimoine religieux évoquant des pratiques ancestrales (églises entourées de leur enclos paroissial), les monuments et croix funéraires engendrant le recueillement ou la prière sont à conserver. Il s'agit aussi de ne pas dénaturer les ambiances de ces lieux et de préserver et mettre en valeur les murs de clôture, les allées sablées, gravillonnées ou encailloutées, ainsi que la végétation (marqueurs urbains indiquant le lieu, la végétation tapissante).

1.3 – LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Tout dispositif concernant les énergies solaires, éoliennes et alternatives est interdit.

1.4 – PROTECTIONS DE CHACUN DES SITES

1.4.1 - LE CIMETIERE SAINT-ETIENNE

Sont protégés au titre de l'AVAP :
- l'organisation spatiale en « huit carrés »
- l'ossuaire et l'arbre
- les monuments funéraires et tombes les plus remarquables dont la liste suit :

Ilot de la croix :

. Duparc Simon : tombeau.
. Havard : colonne de marbre surmontée d'une urne.
. Beust : stèle de marbre blanc, néogothique, croix sommitale, illustration de rose sur tige et bouquet de trois pensées ainsi que trois larmes.
. Pitel : tombeau granit et marbre, croix de granit.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

. Dolley : tombeau de granit.
. Brouard : tombeau de granit, haute croix fleurdelisée.

Carré A :

. Bidet Charles : obélisque en granit
. Lafontaine Eugène : tombeau granit, clôture de 4 plots de granit et de barres de fer rondes, urnes funéraires sur plots de granit.
. Huault : obélisque de granit. Travail de taille de moellons et deux mains croisées. Quatre plots de granit, chaine, trois urnes de fonte.
. Legrand-Digues (famille) : croix de fonte ajourée au Sacré cœur de Jésus et aux saints Pierre et Paul, calice et hostie rayonnante.
. Fleury (Jules-Aimable) : obélisque de très grande dimension en granit, surmonté d'une croix de bronze, posé sur un double emmarchement ; restes d'une couronne.
. Lelégard-Lerosey : chapelle funéraire en granit, néogothique, petit vitrail, tympan au décor trilobé, croix sommitale
. Krien-Moulin-Krien-Mauviel (familles) : croix de fonte néogothique flamboyant, étoile à huit branches (X +) vierge, deux anges agenouillés aux mains jointes.
. Besnou-Goupil : Trois tombeaux, identiques dans leurs proportions, constitués de bases en granit et de sarcophages en Kersanton, contiennent les sépultures des membres de la famille Besnou
. Baron : Grand tombeau de granit.
. Delaporte Nicolas-Anne

Carré B :

. Houël Armand : croix de fonte ajourée illustrée des pèlerins d'Emmaüs, ange, Ecce Homo, Marie-Madeleine.
. Pigeon-Litan-Béatrix (famille) : grande concession clôturée, trois tombeaux.
. Paris-Foucard (famille) : tombeau de granit
. Paris Pierre : Tombeau granit, haute croix fleurdelisée, illustration d'un calice-hostie.
. Paris Pierre : tombeau granit, haute croix fleurdelisée, illustré d'un cœur enflammé surmonté d'une croix et ceinturé d'épines.
. Leroux-Pitel-Clouet-Loyer : Carré de cinq pierres tombales en granit bouchardé gravé relief

Carré C :

. Ledo-Duval : tombeau de granit aux angles rentrés.
. Ledo Pierre-Constantin : obélisque de granit, clôture de fonte, quatre boules de pin.
. Picault-Mauduit (famille) : croix de fonte, Bon pasteur, deux saintes femmes / pots à feu / épis de blé / vigne, typhas, trois angelots.
. Deux tombeaux et une stèle de granit illustrée de l'année 1847
. Tréfeu (famille) : grand tombeau sarcophage de granit, quatre pieds cannelés, cannelures sur les parois.
. Gautier-Troussel-Cornière-Gautier (famille) : croix de fonte (cassée) illustrée de l'ange gardien tenant deux enfants, vierge à l'enfant, couronne de roses.
. Baudry Louis : tombeau granit bouchardé.
. Potrel-Lemoine (familles) : tombeau à haute croix à pointes.
. Mauviel (abbé) : Calice

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Carré des ecclésiastiques :

. David C. : tombeau plate tombe, croix pédiculée, granit bouchardé.
. Viel : tombeau plate tombe, croix pédiculée granit bouchardé.
. Beauvoir
. Pitel : tombeau plate tombe, croix pédiculée, granit bouchardé.
. Morin : tombeau plate tombe, croix pédiculée, granit bouchardé.
. Pellerin : tombeau plate tombe, croix pédiculée, granit bouchardé, calice, hostie, deux torches enflammées retournées.
. Leroussel : fragment de plaque de fonte d'aluminium fixée sur la croix précédente.
. Le Bedel : tombeau plate tombe, croix pédiculée, granit bouchardé.
. Feillet :
. Lebigot : tombeau, calice, hostie en relief.
. Vivien : tombeau plate tombe.
. Durieu : épaisse croix de granit bouchardé et christ appliqué.

Carré D :

. Thomas-Baudry : tombeau. Epitaphe sur plaque de marbre blanc, signée Galzi à Vire
. Anonyme : belle croix de fonte ajourée, Christ intégré, sans croix, trois boutons de lis aux extrémités, ange agenouillé.
. Anger-Guiard (famille) : colonne brisée de marbre blanc ; quatre plots de granit croisillonnés.

Carré E :

. Mélanie (sœur sainte) : croix de granit boucardé sur dé.
. Besnard Eugène : tombeau contemporain.
. Lechoesne A : tombeau granit bouchardé, disposition inversée.
. Bonnaric-Guérin (famille) : tombeau granit bouchardé, copie du tombeau de Napoléon 1er.
. Jeanne-Lethimonnier (famille): tombeau granit.
. Lecouturier : tombeau contemporain. Epitaphe sur plaque/

Carré F :

. Dufour Ernest : tombeau, granit poli contemporain.
. Derbeco-Mercier-Dumesnil : tombeau contemporain.
. Ozenne : tombeau à haute croix fleurdelisée, granit poli.
. Pitel : croix de fonte cubique, trilobée, lierre, Christ appliqué.
. Anonyme : croix de fonte ajourée, tétramorphe : aigle de st Jean, lion de st Marc, homme ailé de st Mathieu, taureau de st Luc ; couronne d'épines et de chrysanthèmes.
. Anonyme : croix de fonte ajourée, épis de blé, colonnettes torsadées, vigne, Christ en croix.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

. Hélaine-Dubois : tombeau granit poli contemporain.
. Lehéricey Daniel : tombeau bas contemporain, granit poli.
. Savary Louis : croix de fonte ajourée, trois anges, boutons trilobés, larmes.
. Parizot Eugénie : croix de fonte ajourée, Christ en croix intégré, deux saintes femmes.
. Lengronne Daniel : tombeau ciment armé.
. Duret Marie (famille) : croix de fonte art décoratif, linceul, lianes de roses, Christ appliqué, peinte anthracite.
. Anonyme : croix de fonte illustrée de Marie, Jean, lierre, angelot, épis de blé, vigne, boules de pin, vasque sommitale.
. Levavasseur-Leneveu : porte couronne.
. Maisonneuve : tombeau ciment armé.
. Anonyme : croix de fonte plate, couronne de tanaisies, trois clous, lianes de roses, tulipes sur tiges.
. Béatrix (FE) : tombeau granit bouchardé, inversé par rapport aux autres, croix en relief, calice, hostie.
. Boyer (famille) : croix de fonte trilobée, œil divin sur née, quadrilobe, serpent lové autour du fruit défendu, archange St Michel, quatre angelots.
. Bourget-Cruet (famille) : exceptionnelle croix de fonte, triangle divin, urne drapée du linceul, crâne, tibias croisés, deux effigies voilées.
. Rivière-Lemarié : tombeau de granit à haute croix à écôts, dé de moellons, lianes de lierre.
. Anonyme : croix de fonte plate, couronne de roses, brelage cordelette, volubilis, iris sur tige, arums.
. Anonyme : croix de fonte ajourée, vierge, couronne de roses et fleurs diverses, immortelles, AM (ave maria), volubilis. Beau bouquet de pivoines.
. Lasalle : colonne romantique brisée, granit, croix en creux.
. Lemoine-Gouelle (famille) : tombeau de granit à haute croix fleurdelisée.
. Anonyme : croix de fonte ajourée, angelot en médaillon, boutons aux extrémités, Christ montrant le livre, peinte.

F : carré militaire :

. Louis Lenoir
. Lafoix Eugène
. Sanceau Vincent
. Doilly Joseph
. Lescoq Yves
. Richard Marcel
. Pignol Auguste
. Gautier Eugène
. Meslet Emile
. Ouadi Ali Ben Mohamed Ben Saïd
. Cleargue Lucien
. Joffre Henri
. Félix Pitel : Plate tombe illustrée de quatre médailles militaires.
. Pierre Guérin : colonne romantique à écôts, illustrée d'une croix de Malte, croix de Lorraine sur le dé.
. Leneveu Edmond
. François Pennec

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

. Ernest Ravilly
. Jean Joseph
. Thomas Léon
. Lebouvier Emile
. Lechevallier Emile
. Brechaire Elie
. Lecourtois Armand
. Anonyme : croix de fonte déposée, ajourée, cœur percé, enflammé, épis de blé, deux torches enflammées nouées par un ruban.
. Anonyme : croix de fonte ajourée, Christ couronné d'épines, blé, vigne, rameaux.
. Lerdu Alice : croix de fonte ajourée, cœur enflammé et transpercé, couronne de roses, capsules de pavots, triplet de capsules de pavots aux extrémités.
. Bossard Augustine-Julia : croix de fonte ajourée, serpent essayant de pénétrer dans l'urne.

1.4.2 - L'EGLISE ET LE CIMETIERE DE SAULTCHEVREUIL-DU-TRONCHET

L'église et son enclos paroissial formant cimetière, ainsi que le paysage qui enserre cet ensemble, sont protégés au titre de l'AVAP :
- l'église,
- le cimetière avec ses murs de clôture, ses allées, ses monuments funéraires et ses tombes listés ci-dessous,
- le parcellaire avec ses haies complantées, les chemins ruraux et les limites de la route D975 vers Avranches et du chemin rural de la Ligotière avec leurs fossés, talus et végétation à préserver, replanter et compléter en cas de disparition. Toutes les clôtures à créer ou remplacer reprendront le caractère rural originel et si, pour des raisons techniques ou de sécurité, les parcelles doivent être grillagées, elles seront doublées des deux côtés par des plantations de haies d'épines ou d'arbres ou d'arbustes d'essence traditionnelle. Les haies opaques de feuilles persistantes et de résineux sont interdites.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

Liste des monuments funéraires intéressants du cimetière établie par l'Association de sauvegarde et de valorisation du patrimoine en Val de Sienne

N° de concession	identification	description
15	anonyme	Croix de fonte : pélican, sablier (cette croix est fragile du fait qu'elle n'a plus de tige de soutien à l'arrière)
40	Joséphine Michon née Boniface	Fonte, anges, Vierge
44	Lepeltier 1854-1894 1854-1914	Monument de granit avec croix trilobée en élévation ; épitaphe « de profondis »
52	Mar___ UVET, épouse __rie GONDOUIN, juillet 1915,	croix de fonte, Notre Dame à l'enfant, saintes femmes ;
65		Croix de fonte récemment enlevée
66	Famille Lebeurier Lebeurier-Gilot « ici repose Eugène Lebeurier, décédé à Ste Cécile le 4 août 1923, dans sa 58ème année, bien regretté de sa famille, priez Dieu pour lui » Ici repose le corps d'Emilie Jardin, épouse de Louis Lebeurier, décédée le 22 mai 1884, dans sa 51ème année, regrettée de toute sa famille, Priez Dieu pour elle ; Aline Leprince épouse Hubert Sauvage, le 25 8bre 1918, dans sa 37ème année, Regrets, 13ème rang ;	Monument en élévation en calcaire de Montmartin et 3 plaques (2 en cuivre, 1 en fonte d'aluminium)

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

N° de concession	identification	description
	« ici repose Louis Lebeurier, décédé à St Hilaire du Harcouët, le 4 août 1911, dans sa 81ème année, regretté de sa famille, priez Dieu pour lui	Croix de fonte, (plaque signée Vve Lebastard)
73		Croix de fonte, Vierge aux mains sur la poitrine, AM (ave maria)
77	Frédéric Bergamo (1994)	Monument de bronze
83	Maria Mahé Henri Macé Francis Macé, sous-lieutenant 9e zouave, mort pour la France le 29 9bre 1944	Monument en élévation, granit
85	Pierre Pessin 1873-1921 Maria Gondouin 1874-1953	Monument de granit en élévation avec croix trilobée
89	Lebugle, Lorier	Monument en élévation, granit ancien
103	anonyme	Croix de fonte cubique, Christ, 2 anges, IHS, clôture de granit
113	Raymond Jourdan, cavalier du 73e GRDI, mort pour la France à Thélod (M&M) le 21/06/1940, 1920-1940	
115	Briand, Cointe, Lolom	Monument en élévation, granit bouchardé et poli
117	Briens, Grente	Monument en élévation, granit bouchardé et poli
118	anonyme	Monument en élévation, granit ancien bouchardé
119	Paul Lechartier	Fonte arbre de vie, typhas, lierre, roses, Christ
121	Maurice Besnier décédé le 28 /_/1933	Fonte érodée, treillage, tulipes, boule et rameaux de pin en croisillon, grande tulipe, 2 couronnes mortuaires en forme de cœur, 3 petites croix et clous de la passion

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

N° de concession	identification	description
122	Eugène Delalande, décédé le 2août 1933 Victorine Langlois femme Delalande, décédée le 28 janvier 1940, Victor Delalande, décédé le 26 juin 1942	Fonte peinte en noir, Assomption de Marie (sortie du tombeau) entourée de 4 anges
123	anonyme	Croix de fonte, vierge, anges, trilobée
127	Jules Corbeau (1889-1942)	Croix de fonte plate, art déco, roses, voile, Christ
128	anonyme	Croix de fonte plate, couronne mortuaire, tulipes, clous de la passion, Christ
132	anonyme	Fonte arbre de vie, arums, volubilis, chrysanthèmes
135	anonyme	Fonte ajourée, Christ en croix, couronne de lierre, extrémités quadrilobées, angelot
136	Aurélie Jouenne	Fonte arbre de vie, Vierge, lierre, roses, typhas
138	Lemaître (1936)	Croix de fonte hexagonale, Christ, lys, liseron
152	Roland Gilbert	Croix de fonte enfant, ½ plate, arbre de vie, brelage, angelot,
153	anonyme	Croix de fonte ajourée, brisée, vierge, deux saintes femmes,
155	Gilberte Bouday	Croix de fonte enfant récemment brisée, 22-31 décembre 1934, 2 épis de blé, Christ en croix, rayons lumineux, graines de pavot, signée ;
177	Jean-François, Marie, Louis, Théodore Année, prêtre curé décédé le 17 avril 1873[2] « Hic / jacet	Tombeau de granit et clôture de fer forgé, 2ème rang.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

N° de concession	identification	description
	Theodorus Année / husus loci / rector egregious / obiit anno 1873 »	
181	Famille Roucan-L'huillier	Monument en granit poli et bouchardé, en élévation, avec croix trilobée,
183	Eugénie BREGEAULT 1859/1955	Croix de fonte, vierge, pavots, guirlande
185	Famille Marie-Piel Madame Marie Piel 1876-1958 Désiré Marie 1855-1933	Granit poli en élévation
188	Léonie LEMAITRE 1971, décédée le 7 janvier 197_ RIP (requiescat in pace)	Croix de fonte, bon pasteur, saintes femmes tenant couronnes mortuaires, pot à feu, 4 angelots.
189	Aimable LEBEURIER, décédé le 16 juillet 1943	Croix de fonte, ange, vierge, épis de blé, torsades, couronne de fleurs
191	Marie GUESNEL épouse d'Alphonse PICHON, décédée le 1er avril 1950	Vierge, saintes femmes
192	Alfred Bosquet 1876/1951	Croix de fonte plate : tulipes, marronniers, chaîne
193	Céleste Benoist veuve Peslin, 24 avril 1906, de profondis	Croix de fonte brisée, plaque fonte d'aluminium

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

1.4.3. - L'EGLISE ET LE CIMETIERE DE SAINT-PIERRE-DU-TRONCHET

Sont protégés au titre de l'AVAP : l'église et son enclos paroissial formant cimetière, ainsi que les monuments funéraires listés ci-dessous :

- concession « Marie Debroise » avec sa clôture de fonte (4e rangée au midi). Six piliers torsadés, surmontés d'un linceul recouvrant l'urne funéraire. Nombreux pavots et étoiles. La croix illustrée de quatre angelots possède en son croisement une étoile à six branches. Un ange à mi-hauteur soutient dans ses bras élevés une couronne d'épines. Une belle Piéta a pris place au pied de la croix possédant guirlande et typhas.

- D'autres monuments, parmi lesquels :
. Tombeau de granit de l'abbé Dacer (Dacier), décédé le 19 mai 1855.
. Tombeau de granit du Clerc tonsuré Lenoir (1795-1859)
. Tombeau de granit « A V. R. Lenoir / ses disciples »
. Tombeau « famille Louis Lemoine- Mr et Mme Alphonse Lebaron (1829-1878) et Mr Alphonse Lebaron, prêtre (1866-1953).

Les 15 sépultures et 2 croix brisées méritent une attention toute particulière, au titre de l'art ou de l'histoire, dans l'enclos funéraire local.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

N° de sépulture	Nom	Prénom	Nature du monument	Epitaphe	description
007	Nové	François	Granit et fonte	ici repose le corps de / **François Nové** / décédé le 28 mars 1876 / dans sa 76ème année / Priez Dieu pour lui.	croix illustrée du Christ, rayons solaires, ailerons à enroulements végétal, fleurons aux extrémités. Plate tombe de granit ancien
013	Debroise	Marie	fonte	le corps de **Marie Debroise** / décédée le 28 décembre 1888 à l'âge de 77 ans / sa nièce reconnaissante / priez Dieu pour elle. La plaque est signée : Veuve Lebastard à Villedieu.	croix illustrée d'un ange portant la couronne d'épines du Christ, une Piéta en trois éléments, dont deux détachés, une clôture à arcature néo-romane et pavots. Les 6 colonnes qui portent la clôture, en forme de torches enflammées retournées et baguées, sont surmontées de petites urnes funéraires drapées d'un linceul.
019	Dacer		granit	L. Dacer / curé / décédé / 19 mai / 1853.	Plate tombe de granit ancien. Epitaphe gravée dans la pierre.
026	Lenoir		granit	A la mémoire de M **l'abbé Lenoir** / Clerc tonsuré / né à Saint Pierre du Tronchet / le 28 juillet 1795 et décédé / à Villedieu le 3 janvier 1859 / souvenir de sa nièce désolée / Bon juste, d'une piété / Angélique, il vivra dans la mémoire des hommes.	Plate tombe de granit ancien. Epitaphe sur plaque de cuivre ayant besoin d'être restaurée.
030	anonyme		fonte		Croix arrachée du socle, complète avec torche à collerettes renversée d'où jaillissent des pampres, faisceaux d'épis de blé, Christ en croix, 3 clous et couronne d'épines de la passion. Provisoirement déposée contre le mur de la nef/ Mérite d'être présentée sur totem.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

N° de sépulture	Nom	Prénom	Nature du monument	Epitaphe	description
031	Montigny Montigny	Jules Marie	ciment	Jules Montigny / 1873-1932 / Marie Montigny / 1872-1962.	Monument de ciment destiné à être détruit pour être remplacé par l'ensemble croix de fonte et clôture de terre cuite de la concession n°68.
039	Lenoir		granit	A. V. R. Lenoir / ses disciples	**tombeau de granit** sculpté : Soubassement soutenant un socle à quatre facettes sculptées, sur face nord. Plateau supérieur à 4 frontons triangulaires et 4 acrotères, surface intérieure du plateau en pointe de diamant à 4 pans inclinés.
040	Blanchet Blanchet	Bénoni, Désiré. Adolphe	granit	plaque n°1 « A la mémoire / de monsieur Adolphe / Blanchet médecin à / Villedieu les Poêles / décédé le 31 mars 1873 / dans sa 41ème année / Priez Dieu pour lui / signé : Gérard à Villedieu ». Plaque n°2 « A la mémoire de / Bénoni Désiré Blanchet / décédé le 30 août 1865 / dans sa 60ème année / De profondis / signé : CS Baudet à Villedieu ».	Tombeau de granit ancien
041	anonyme		fonte		Croix aux formes curvilignes avec guirlande retombante accrochée à 2 boutons, bel ange à la chevelure soulignée, aux mains croisées en orant, Christ en croix moulé dans la masse, rayons lumineux, INRI, guirlandes aux extrémités (brisée en 3 au sol). Elle a été provisoirement posée contre le mur nord de la nef. Elle mérite une présentation sur totem.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

N° de sépulture	Nom	Prénom	Nature du monument	Epitaphe	description
042	Lebaron	Alphonse (abbé)	granit	M. **Alphonse Lebaron** / prêtre / 1866-1953 ; M.	Granit illustré du calice gravé en creux. Epitaphe
	Lebaron Lebaron	Alphonse madame		Mme Alphonse Lebaron / 1829-1878 / 1836-1921.	gravée dans la pierre.
054	anonyme		Pierre et fonte	anonyme	Croix illustrée de l'œil divin, serpent des origines, pomme du péché originel, archange Saint Michel terrassant le dragon
055	Baubigny	Armand	Pierre et fonte	**Armand Baubigny** / décédé le 24 août 1920 / dans sa 24ème année / regrets.	Christ en croix, rayons lumineux, deux anges de profil au pied de la croix.
061	Surface libre				Conviendrait pour recevoir les deux croix de fonte sur socle du n° 54 et 55.
066	Ligot Ligot	A Théophile	granit	A Ligot / épouse de T. Ligot / décédé le 25 septembre 1910 / âgé de 66 ans. Théophile Ligot / décédée le 11 mars 1915 / âgée de 84 ans.	Monument en élévation (le seul du cimetière)
068	Montigny		Fonte et terre cuite		Croix de fonte sur socle, concession encadrée de pavés terre cuite, illustrée de pavots, ange, vase tulipe portant des branches de pavots, anonyme
087	Robin	Jean	Granit poli	Jean Robin décédé 1932-2003 (*membre et trésorier de l'association de sauvegarde des églises St Pierre et Saultchevreuil du Tronchet*).	Tombeau moderne de granit poli.

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC

N° de sépulture	Nom	Prénom	Nature du monument	Epitaphe	description
104	anonyme		fonte		Croix de fonte illustrée d'un ange et une vierge au revers et avers, couronne de roses, pensée, cônes.
116	Montigny	Jean-Baptiste, Ferdinand	Fonte et fer forgé	Médaillon n°1 : ici repose le corps / de J. Bte Ferdinand / Montigny décédé le / 10 7bre 1878 à St Pierre / à l'âge de 44 ans / regretté de sa famille / de profundis. Médaillon n° 2 : concession perpétuelle.	Ensemble clôture de fer forgé et croix de fonte. Croix avec l'image du Christ, décor végétal
137	Montigny	Anonyme	fonte	Anonyme (mais de la famille Montigny)	Croix de fonte illustrée de Chrysanthèmes. Disposée au nord est de l'église, près de la chapelle, sous son mur oriental, elle est anonyme. Sa conservation en ce lieu est motivée par sa forme en arbre de vie sans brelage.
142	Famille Bichain-Binard	Fernand	Granit poli	Cénotaphe de Fernand Bichain[48], mort pour la France le 5 juin 1940 (perdu en mer : Dunkerque). Sépulture de son épouse décédée.	Tombeau moderne de granit poli.
153	Famille René-Gosset René	Gustave	Granit poli	Gustave René, tué le 21 X^{bre} 1914 à l'âge de 32 ans.	Tombeau de granit poli

Envoyé en préfecture le 02/06/2017
Reçu en préfecture le 02/06/2017
Affiché le
ID : 050-200043354-20170427-ANNEXE2017_079-CC