



Montreuil

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Règlement

Arrêté le :
14 décembre 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le :
19 mai 2022

Enquête publique :
Du 23 mai au 22 juin 2018

Approuvé le :
8 novembre 2018

Mairie de Montreuil
6 rue de l'Aunaie
28500 Montreuil
Tel: 02 37 43 50 21

mairiedemontreuil@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Sommaire

INTRODUCTION 1

DISPOSITIONS GENERALES..... 2

 TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 8

 ZONE U 9

 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 28

 ZONE A 29

 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 43

 ZONE N 44

 TITRE IV : ANNEXES 58

LEXIQUE 59

LISTE DES ESSENCES LOCALES 65

EXEMPLE DE VEGETAUX RECOMMANDES 68

FICHES ARCHITECTURALES..... 70

INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en trois parties et des annexes. Il est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve,
- Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain,
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement - réseaux électriques) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

2.1- SECURITE PUBLIQUE (ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME) :

« 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. »

2.2- SITES ARCHEOLOGIQUES (ARTICLE R.111-4 DU CODE DE L'URBANISME) :

« 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. »

2.3 - DOMMAGES ENVIRONNEMENTAUX (ARTICLE R.111-26 DU CODE DE L'URBANISME) :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. 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. »

2.4 - PROTECTION ARCHITECTURALE (ARTICLE R.111-27 DU CODE DE L'URBANISME) :

« 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. »

2.5 - ENERGIES RENOUVELABLES (ARTICLES L.111-16 ET R.111-23 DU CODE DE L'URBANISME) :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble

concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

2.6 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) DE L'EURE

La commune de Montreuil est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Eure, approuvé par arrêté préfectoral du 28 septembre 2015. Le pétitionnaire se référera au règlement et aux cartes graphiques joint au document Annexes du PLU, pour connaître les prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation du sol qui prévalent sur chaque zone du présent règlement.

Les espaces concernés par la zone inondable de la vallée de l'Eure sont identifiés au plan de zonage par la représentation graphique suivante ou par l'intitulé « zone inondable ».

2.7 – DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-5 DU CODE DE L'URBANISME)

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

2.8 - DISPOSITIONS DU REGLEMENT PLU COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.9 - LOTISSEMENT APPROUVE DEPUIS PLUS DE 10 ANS (ARTICLE L.442-9 DU CODE DE L'URBANISME)

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »

2.10 AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) (DECRET N°2011-1903 DU 19 DECEMBRE 2011, ARTICLES D642-1 A R642-29 DU CODE DU PATRIMOINE)

L'AVAP est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II. Elle a pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. L'AVAP est une servitude d'utilité publique qui emporte des effets sur le Plan Local d'Urbanisme, ainsi que sur les autorisations préalables à l'usage des sols.

La commune de Montreuil fait l'objet d'un projet d'AVAP en cours de réalisation, arrêté en date du 18 mai 2017.

2.11 PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DES CAPTAGES D'EAU DESTINES A LA CONSOMMATION HUMAINE (ARRETE PREFECTORAL N°3512 DU 17 NOVEMBRE 1992)

La commune de Montreuil est concernée par un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique, en date du 17 novembre 1992, délimitant les périmètres de protection autour des captages d'eau destinée à la consommation humaine, dits de « Montreuil » appartenant à la Ville de Paris, sur le territoire des communes de Montreuil, Cherisy, Abondant et Dreux (Eure-et-Loir).

Le règlement de ces périmètres ainsi que les prescriptions pour chaque périmètre sont annexés au présent PLU dans le document « Annexes ». Les périmètres de protection sont consultables sur le plan des contraintes.

ARTICLE 3 : DOCUMENTS GRAPHIQUES

3.1 - ÉLÉMENT DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE IDENTIFIÉS COMME À PRÉSERVER (L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

La commune a identifié les éléments paysagers et bâtis suivants au titre de ces dispositions :

Éléments bâtis :

- Les ruines Saint Martin (parcelles ZD 155-156) ;
- Le dolmen (parcelles AB 7-211) ;
- Le calvaire (parcelle AB 169) ;
- L'église (parcelle AD 88) ;

- L'aqueduc (parcelles AD 137-173, C 6, ZB 78) ;
- Les lavoirs de Cocherelle (parcelle AB 29), de Fermaincourt (parcelle AH 64) et du bourg de Montreuil (parcelle ZB 214).

Éléments paysagers :

- Des mares (parcelles B 530-629-631 / AB 3-4 / AH 6-9-10-110-135-139 / AH 13-16) ;
- Des boqueteaux (parcelles AB 227-228 / B 34-35 / ZA 66-67-68-71-72 / ZB 128-129-142-143 / ZD 107-108-109-110-111-112) ;
- Des alignements d'arbres (parcelles AB 1 / B 31) ;
- Des haies (parcelles AB 7-8, B 34 / ZA 34-45-63-64-65) ;
- La ripisylve (parcelles AB 34 / AB 139-256).

3.2. EMPLACEMENTS RESERVES (L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage ainsi que dans la partie 2 du rapport de présentation.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Parcelles	Zonage	Superficie
ER1	Aménagement du parc naturel de la salle polyvalente	Commune	ZA 32	A	2 590 m ²
ER2	Prolongement d'un chemin piétonnier	Commune	ZC 24	A	1 120 m ²
ER3	Aménagement d'un parking	Commune	ZB 121, ZB125	UB	300 m ²

3.3. ESPACES BOISES CLASSES (L.113-1 ET 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

« Le classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le classement 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.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du nouveau Code forestier, ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

ARTICLE 4 : SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

La commune a identifié un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui est identifiable au plan de zonage par un figuré spécifique.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans le périmètre d'un monument historique ou d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. En dehors de ces périmètres, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.

La commune n'a pas instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 : CLÔTURES

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

La commune a soumis les travaux de clôture à autorisation préalable.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone urbaine (U) correspond aux secteurs bâtis existants de Montreuil.

Elle comprend :

- *Un secteur UA correspondant au bâti ancien ;*
- *Un secteur UB correspondant aux secteurs bâtis récents à vocation d'habitat ;*
- *Des sous-secteurs UAj et UBj correspondant aux fonds de jardins ;*
- *Un secteur UC correspondant aux écarts et constructions isolées ;*
- *Un secteur UE correspondant aux équipements ;*
- *Un sous-secteur UEc correspondant au cimetière ;*
- *Un secteur UX consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel, artisanal et culturelle ;*
- *Des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;*
- *Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;*
- *Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;*
- *Des secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC).*

Une partie de la zone urbaine est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Eure, annexé au présent PLU. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont soumis à la prise en compte de leurs prescriptions réglementaires.

Une partie de la zone urbaine est couverte par les périmètres de protection des captages d'eau potable et de l'aqueduc de l'Avre, annexés au présent PLU. Le pétitionnaire est invité à se référer aux réglementations en vigueur.

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), objet d'une servitude d'utilité publique annexée au présent PLU. Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions de l'AVAP et de son règlement auquel le pétitionnaire se référera.

ARTICLE 1 – ZONE U – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**Sur l'ensemble des secteurs, sont autorisés :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception :
 - o Des parcs résidentiels de loisirs,
 - o Des parcs d'attraction,
 - o De l'aménagement de terrains de camping,
 - o De l'aménagement de garage collectif de caravanes non couvert.
- Les affouillements et les exhaussements à condition que leur superficie ne soit pas supérieure à 100 m², que leur hauteur ou leur profondeur n'excède pas 2 m et qu'ils soient directement liés à :
 - o Des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o Des équipements d'intérêt général.
- Seulement pour les terrains en pente, les sous-sols enterrés sont interdits. Seuls les sous-sols semi-enterrés sont autorisés ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

En outre, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 m de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 10 ha.

En secteurs UA et UB, sont seuls autorisés :

- Les changements de destination à vocation d'hébergement ;
- Les changements de destination à vocation de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;
- Les annexes, les extensions et les adjonctions ;
- Les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement ;
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau à condition que :
 - o L'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage,
 - o Les constructions soient compatibles avec les équipements publics d'infrastructure et de réseaux nécessaires au fonctionnement de l'activité,
 - o Les constructions à destination de commerces n'excèdent pas les 200 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- Les piscines non couvertes.

En sous-secteurs UAj et UBj, sont seuls autorisés :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;
- Les annexes, les extensions et les adjonctions ;
- Les piscines non couvertes, sauf dispositifs de sécurité.

En secteur UC, sont seuls autorisés :

- Les changements de destination à vocation d'hébergement ;
- Les changements de destination à vocation de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;

- Les annexes, les extensions et les adjonctions.

En sous-secteur UEc, le pétitionnaire se référera à la commune pour connaître les usages en vigueur pour le cimetière.

En secteur UX,

Sont seuls autorisés :

- Les changements de destination à vocation de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;
- Les annexes, les extensions et les adjonctions.

Sont interdits :

- De manière générale, toutes les constructions incompatibles avec les zones d'activités artisanales, industrielles, agricoles et commerciales ;
- Les constructions à destination d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, de la réalisation d'ouvrages publics et de la dépollution ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public et à la condition qu'ils soient non visibles depuis l'espace public ;
- Les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert ;
- Le stockage à l'air libre, la transformation et le recyclage des déchets de classes 1, 2 et 3, ou de produits susceptibles de polluer la nappe phréatique.

En secteurs UB et UX, des Espaces Boisés Classés sont identifiés au plan. Le pétitionnaire se référera aux dispositions générales (article 3.3) du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP ;
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP ;
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 2 - ZONE U – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans ce qui suit et sur l'ensemble des secteurs :

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée suivant l'article 1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

Le sous-secteur UEc n'est pas réglementé.

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations à usage d'infrastructure, ni aux reconstructions après sinistre de bâtiments existants.

En secteur UA : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière, dans la limite de 200 m².

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m².

En secteur UB : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m².

En sous-secteurs UAj et UBj : L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 20 m².

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m².

En secteur UC : L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m².

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 20 m².

En secteur UX : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 50%.

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m².

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les emprises au sol des constructions existantes doivent être préservées.

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Sur l'ensemble des secteurs :**

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une altimétrie identique.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

Pour les annexes, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 4,50 m au faîtage.

En secteur UA : La hauteur est limitée à 6 m à l'égout du toit, soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec un niveau et des combles aménageables (R+1+Combles).

En secteur UB : La hauteur est limitée à 4 m à l'égout du toit, soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+Combles).

En secteur UX : La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8 m au faîtage. Cette hauteur comprend les éléments et installations répondant aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les hauteurs existantes doivent être préservées, sauf impératif d'ordre technique.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur l'ensemble des secteurs :

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux voies et emprises publiques différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En secteur UA : Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

En secteurs UA et UC, en sous-secteur UAj : Les annexes devront observer un retrait de 3 m minimum par rapport à toute emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

En secteur UB : Les constructions principales implantées le long d'une emprise publique, ou par rapport à une voie privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent observer un recul de 5 m minimum et de 8 m maximum.

En secteur UB, en sous-secteur UBj : Les annexes devront observer un retrait de 5 m minimum par rapport à toute emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

En secteur UX : Les constructions implantées le long d'une emprise publique, ou d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent observer un recul de 5 m minimum.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les implantations existantes doivent être préservées.

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur l'ensemble des secteurs :

L'implantation de la construction ne devra pas nuire au bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses...) des constructions avoisinantes.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux limites séparatives différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

L'implantation des piscines non couvertes, lorsqu'elles sont autorisées, doit observer un recul de 2,5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En secteur UA : Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative donnant sur une voie de desserte principale.

En cas de retrait, la marge de recul devra être de 3 m minimum pour les façades et pignons aveugles et de 6 m minimum pour les façades comportant des baies en rez-de-chaussée.

En secteur UB : Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

En cas d'alignement sur l'une des limites séparatives, les constructions doivent être obligatoirement en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- 6 mètres si les façades comportent des ouvertures,
- 3 mètres si les constructions comportent des murs aveugles ou des jours de souffrances*

Aucune ouverture ne pourra être créée dans une façade située à moins de 6 mètres de la limite séparative.

En secteurs UA, UB et UC, en sous-secteurs UAj et UBj : Les annexes peuvent être implantées en limite

Commenté [S1]: En UB : annexes, extensions et adjonctions ok en LS.
En UC, pas de dispo d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les extensions. – à revoir

séparative. En cas de retrait, celui-ci sera de 3 m minimum.

En secteur UX : Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative donnant sur une voie de desserte principale, soit en retrait de celle-ci :

- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle. Les jours de souffrance sont tolérés ;
- En cas d'implantation en retrait, la distance du bâtiment par rapport à la limite séparative devra être de 3 m minimum.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les implantations existantes doivent être préservées.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur l'ensemble des secteurs :

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même unité foncière, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

La reconstruction à l'identique, suivant l'article 1 de ce règlement, est autorisée.

Lorsqu'elles sont autorisées, les annexes ne sont pas réglementées.

En secteurs UA et UB : Les constructions principales non contigües, édifiées sur une même unité foncière, devront être implantées en retrait de 8 m minimum les unes par rapport aux autres.

En secteur UX : non réglementé.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les implantations existantes doivent être préservées.

ARTICLE 3 – ZONE U – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Dans ce qui suit et sur l'ensemble des secteurs :**

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée suivant l'article 1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitations, et restaurations d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Au site, aux paysages naturels ou urbains.

Les accessoires de réception d'ondes (paraboles, antennes...) et autres équipements techniques (puit canadien, pompe à chaleur, climatisation...) devront rester discrets depuis le domaine public.

Les équipements de type transformateur électrique ou poste de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et sous réserve de ne pas causer de nuisances visuelles pour le voisinage.

Le sous-secteur UEc n'est pas réglementé.

3.1 – VOLUMETRIE / MATERIAUX**Sur l'ensemble des secteurs :**

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il n'est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture originaire d'une autre région ou d'un autre pays.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible et en fonction de leur usage, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermiques et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect béton, parpaing...) ;
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

3.2 – TOITURES

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.3 – FAÇADES

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.4 – CHEMINÉES

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.5 – OUVERTURES

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.6 – CLOTURES ET PORTAILS

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.7 – SIGNALISATION, ENSEIGNES

Sur l'ensemble des secteurs : L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auquel elles sont tenues de participer.

3.8 – ENERGIES RENOUVELABLES

Sur l'ensemble des secteurs :

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de couverture. Les panneaux devront former un pan de toiture complet ou être situés en bas de versant et regroupés.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être installées sur mât et ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Être intégrées à la construction principale ;
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

3.9 – LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont en zone urbaine :

- Les ruines Saint Martin (parcelles ZD 155-156) ;
- Le dolmen (parcelles AB 7-211) ;
- Le calvaire (parcelle AB 169) ;
- L'église (parcelle AD 88) ;
- Le lavoir de Cocherelle (parcelle AB 29).

Les constructions identifiées pour leurs parties anciennes sont des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable ;
- Les gabarits existants seront conservés ;
- Les modifications de volume, et notamment les surélévations de ces constructions, ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine, restitution de l'organisation primitive de la parcelle...) ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine ;
- Des matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mises en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits ;
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,
 - o La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de constructions de qualité.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

ARTICLE 4 – ZONE U – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans ce qui suit et sur l'ensemble des secteurs :

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée suivant l'article 1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

Le sous-secteur UEc n'est pas réglementé.

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS

Sur l'ensemble des secteurs :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les arbres de hautes tiges remarquables qui seraient amenés à être supprimés pour la réalisation d'une opération devront être remplacés.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

Conformément à la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

4.2 - ASPECTS QUANTITATIFS

Sur l'ensemble des secteurs :

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

En secteur UA, en sous-secteur UAj : Le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.

En secteurs UB, UC et UX, en sous-secteur UBJ : Le coefficient de pleine terre devra être d'au moins 30% de l'unité foncière.

Toutefois, la surface en pleine terre des constructions à usage d'activité économique doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, un coefficient différent de celui défini ci-dessus peut être autorisé ou prescrit dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques ou de bon fonctionnement l'imposent ;
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

4.3 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage correspondent en zone urbaine à :

- Des mares (parcelles B 530-629-631 / AB 3-4 / AH 139) ;
- Des boqueteaux (parcelles AB 227-228) ;
- Des haies (parcelle AB 7) ;
- La ripisylve (parcelle AB 34).

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes et d'aire de stationnement, limitrophe des mares, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 5% de la superficie dudit espace à préserver.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts.

Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE 5 – ZONE U – STATIONNEMENT

Dans ce qui suit et sur l'ensemble des secteurs : Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

5.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

5.2 – DISPOSITIONS DIVERSES**CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET D'HEBERGEMENT**

Pour le stationnement des vélos, il est exigé :

- 1 place par logement pour les constructions à vocation de logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux ;
- 1 place par logement pour les constructions à vocation d'hébergement ;
- Une place supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher, au-delà de 200 m² de surface de plancher totale, dans la limite de 5 places.

En secteurs UA, UB et UC :

Pour le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Deux places par logement pour les constructions à vocation de logement ;

- Une place par logement pour les logements locatifs sociaux ;
- Une place par logement pour les constructions à vocation d'hébergement ;
- Une place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher, au-delà de 200 m² de surface de plancher totale, dans la limite de 5 places.

Le garage compte pour une place de stationnement.

Les places commandées ne sont pas prises en compte dans les conditions énumérées ci-dessus.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de plus de 200 m² de surface de plancher, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher et dans un maximum de 10 places.

En secteurs UA, UB et UC :

Pour les constructions à destination de bureaux et services, il sera créé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher nouvellement créée.

Pour les constructions destinées au commerce, la surface de stationnement est équivalente à 60% de la surface de plancher de l'établissement (accès compris).

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il sera créé :

- Une place de stationnement pour une chambre d'hôtel ;
- Une place de stationnement pour 10 m² d'emprise au sol de restaurant (calculés sur la salle de service).

En secteur UX :

Il sera consacré une place de stationnement pour 2 salariés présents sur les mêmes plages horaires.

Toutefois, il ne sera pas exigé des places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m² dans une même construction.

De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS, ARTISANAUX, OU ENTREPOTS

Il sera créé une place de stationnement pour 3 emplois.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

CIMETIERE ET AUTRES ETABLISSEMENTS

Le nombre de places de stationnement à aménager est à déterminer en fonction de l'activité et de sa capacité d'accueil.

ARTICLE 6 – ZONE U – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quel que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière. Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

6.1 – ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est riverain à plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

6.2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

ARTICLE 7 – ZONE U – DESSERTE PAR LES RESEAUX**7.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - ASSAINISSEMENT**7.2.1 EAUX PLUVIALES**

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - EAUX USEES

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

7.3 - RESEAUX DIVERS

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - COLLECTE DES DECHETS

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone agricole (A) correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

Elle comprend :

- *Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;*
- *Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;*
- *Des secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC).*

Une partie de la zone agricole est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure, annexé au présent PLU. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont soumis à la prise en compte de leurs prescriptions réglementaires.

Une partie de la zone agricole est couverte par les périmètres de protection des captages d'eau potable et de l'aqueduc de l'Avre, annexés au présent PLU. Le pétitionnaire est invité à se référer aux réglementations en vigueur.

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent règlement.

ARTICLE 1 – ZONE A – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol, à l'exception :

- Des constructions et des installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'élevage ;
- Des activités en lien avec l'activité agricole permettant sa diversification sur le site de l'exploitation sans la compromettre et dans la continuité de l'acte de production ;
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils :
 - o Ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - o Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- De la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- Des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ces trois conditions :
 - o Être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'élevage ;
 - o Être situées à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation ;
 - o Dans la limite de 1 logement par exploitation.
- De l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :
 - o 40 m² d'emprise au sol pour les extensions et les adjonctions, la hauteur maximum respectant celle de la construction principale,
 - o 30 m² d'emprise au sol pour les annexes et dans un périmètre de 15 m au plus de la construction principale, à hauteur de 4,50 m maximum au faîtage.
- Des abris pour animaux ;
- Des affouillements et les exhaussements à condition que leur superficie ne soit pas supérieure à 100 m², que leur hauteur ou leur profondeur n'excède pas 2 m et qu'ils soient directement liés à :
 - o Des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o Des équipements d'intérêt général.
- Seulement pour les terrains en pente, des sous-sols semi-enterrés. Les sous-sols enterrés sont interdits ;
- Les clôtures.

En outre, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 m de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 10 ha.

ARTICLE 2 – ZONE A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone :

La reconstruction à l'identique en cas, de sinistre est autorisée suivant l'article 1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : L'emprise au sol n'est pas réglementée.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière, dans la limite de 200 m².

L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 40 m².

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 30 m².

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les emprises au sol des constructions existantes doivent être préservées.

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone :

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une altimétrie identique.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : La hauteur n'est pas réglementée.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : La hauteur est limitée à 4 m à l'égout du toit, soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+Combles).

Les annexes respectent une hauteur maximale de 4,50 m au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les hauteurs existantes doivent être préservées, sauf impératif d'ordre technique.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux voies et emprises publiques différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : Les constructions principales doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : L'implantation des constructions principales le long d'une emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent être implantées en retrait, d'une distance minimale de 8 m.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les implantations des constructions existantes doivent être préservées.

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur l'ensemble de la zone :

L'implantation de la construction ne devra pas nuire au bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas...) des constructions avoisinantes.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux limites séparatives différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour les parcelles limitrophes des zones urbaines, les constructions devront observer un recul de 50 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Le recul ne s'impose pas pour l'extension des bâtiments existants, en vue de former un ensemble homogène.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Les constructions nouvelles, les extensions et les adjonctions doivent observer un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes ne peuvent pas être implantées en limite séparative. Elles devront observer un retrait de 3 m minimum.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les implantations des constructions existantes doivent être préservées.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur l'ensemble de la zone :

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace en permettant sur une même unité foncière l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

Les besoins de l'activité fixent les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les implantations des constructions existantes doivent être préservées.

ARTICLE 3 – ZONE A – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Sur l'ensemble de la zone :**

La reconstruction à l'identique, suivant l'article 1 de ce règlement, est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitations, et restaurations d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine, et paysagère dans le site.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Au site ;
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les accessoires de réception d'ondes (paraboles, antennes...) et autres équipements techniques (puit canadien, pompe à chaleur, climatisation...) devront rester discrets depuis le domaine public.

Les équipements de type transformateur électrique ou poste de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3.1 - VOLUMETRIE / MATERIAUX**Sur l'ensemble des secteurs :**

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il n'est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture originaire d'une autre région ou d'un autre pays.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible et en fonction de leur usage, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de

l'énergie solaire), géothermiques et des énergies recyclées ;

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect béton, parpaing...) ;
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (orange, violet, rose...) ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

3.2 – TOITURES

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.3 - FAÇADES

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.4 - OUVERTURES

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.5 – CLOTURES ET PORTAILS

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.6 - ENERGIES RENOUVELABLES

Sur l'ensemble des secteurs :

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de couverture. Les panneaux devront former un pan de toiture complet ou être situés en bas de versant et regroupés.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être installées sur mât et ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Être intégrées à la construction principale ;
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

3.7 – LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage correspondent en zone agricole à :

- L'aqueduc (parcelles AD 173, C 6, ZB 78) ;
- Le lavoir de Fermaincourt (parcelle AH 64).

Les constructions identifiées pour leurs parties anciennes sont des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable ;
- Les gabarits existants seront conservés ;
- Les modifications de volume, et notamment les surélévations de ces constructions, ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine, restitution de l'organisation primitive de la parcelle...) ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- En cas d'adjonction, le volume crée doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine ;
- Des matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mises en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits ;
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,
 - o La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de constructions de qualité.

Considérant les zones de protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre, les prescriptions afférentes devront être respectées sur et le long de l'ouvrage.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

ARTICLE 4 – ZONE A – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone :**

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée suivant l'article 1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS**Sur l'ensemble des secteurs :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les arbres de hautes tiges remarquables qui seraient amenés à être supprimés pour la réalisation d'une opération devront être remplacés.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

Conformément à la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

4.2 - ASPECTS QUANTITATIFS**Sur l'ensemble de la zone :**

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

CONSTRUCTION A VOCATION AGRICOLE : Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 20% de l'unité foncière.

Toutefois, la surface en pleine terre des constructions à usage d'activité agricole doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, un coefficient différent de celui défini ci-dessus peut être autorisé ou prescrit dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques ou de bon fonctionnement l'imposent ;
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le

volume initialement existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 30% de l'unité foncière.

4.3 - LE PATRIMOINE PAYSAGER IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage concernent en zone agricole :

- Des mares (parcelles AH 6-9-10-110-135-139) ;
- Des boqueteaux (parcelles B 34-35 / ZA 66-67-68-71-72 / ZB 128-129-142-143 / ZD 107-108-109-110-111-112) ;
- Des alignements d'arbres (parcelles AB 1 / B 31) ;
- Des haies (parcelles AB 8, B 34 / ZA 34-45-63-64-65).

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes et d'aire de stationnement, limitrophe des mares, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 5% de la superficie dudit « espace à préserver ».

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts.

Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE 5 – ZONE A – STATIONNEMENT

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone : Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

5.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

5.2 – DISPOSITIONS DIVERSES

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Pour le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Deux places par logement pour les constructions à vocation de logement ;
- Une place par logement pour les constructions à vocation d'hébergement ;
- Une place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher, au-delà de 200 m² de surface de plancher totale.

Les places commandées ne sont pas prises en compte dans les conditions énumérées ci-dessus.

ARTICLE 6 – ZONE A – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sur l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ce ou ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Lorsque les accès d'une construction, quelle que soit sa destination, se font à partir de routes départementales ou nationales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de la voirie d'accès.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

6.1 – ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est riverain à plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

6.2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

ARTICLE 7 – ZONE A – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

7.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être conformes aux normes en vigueur et suffisants pour assurer une défense incendie.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - ASSAINISSEMENT**7.2.1 EAUX PLUVIALES**

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - EAUX USEES

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

7.3 - RESEAUX DIVERS

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur et aux besoins liés aux services publics.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone naturelle (N) est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle regroupe l'ensemble des surfaces boisées de la commune, qu'elles soient en Espaces Boisés Classés ou non et les prairies présentant un intérêt écologique ou paysager et qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

Elle comprend :

- *Le sous-secteur NL, correspondant aux espaces de loisirs en plein-air ;*
- *Le sous-secteur Ne correspondant aux espaces qui représentent un intérêt écologique identifié par des inventaires.*
- *Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;*
- *Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;*
- *Des secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC).*

Une partie de la zone naturelle est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Eure, annexé au présent PLU. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont soumis à la prise en compte de leurs prescriptions réglementaires.

Une partie de la zone naturelle est couverte par les périmètres de protection des captages d'eau potable et de l'aqueduc de l'Avre, annexés au présent PLU. Le pétitionnaire est invité à se référer aux réglementations en vigueur.

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), objet d'une servitude d'utilité publique annexée au présent PLU. Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions de l'AVAP et de son règlement auquel le pétitionnaire se référera.

ARTICLE 1 – ZONE N – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone N, exceptés les sous-secteurs Ne et NL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- Des constructions d'exploitation forestière nécessaires à la gestion des espaces naturels et autres activités dans le prolongement de l'acte de production ;
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils :
 - o Ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière,
 - o Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- De l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à vocation d'habitation, non nécessaires à l'activité forestière, dans la limite de :
 - o 40 m² d'emprise au sol pour les extensions et les adjonctions, la hauteur maximum respectant celle de la construction principale,
 - o 30 m² d'emprise au sol pour les annexes et dans un périmètre de 15 m au plus de la construction principale, à hauteur de 4,50 m maximum au faîtage.
- Des abris pour animaux, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage.
- Des affouillements et les exhaussements à condition que leur superficie ne soit pas supérieure à 100 m², que leur hauteur ou leur profondeur n'excède pas 2 m et qu'ils soient directement liés à :
 - o Des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o Des équipements d'intérêt général.
- Seulement pour les terrains en pente, des sous-sols semi-enterrés. Les sous-sols enterrés sont interdits ;
- De la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- Les clôtures.

En outre, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 m de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 10 ha.

En sous-secteur NL, aucune construction n'est autorisée.

En sous-secteur Ne, sont seules autorisés sous conditions : Les constructions et installations directement liées à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et à leur fréquentation par le public.

ARTICLE 2 – ZONE N – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone :

La reconstruction à l'identique, suivant l'article 1 de ce règlement, est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone : Le coefficient d'emprise au sol des constructions, y compris des locaux accessoires, ne doit pas excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 40 m².

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 30 m².

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les emprises au sol des constructions existantes doivent être préservées.

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**En zone N :**

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

La hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une altimétrie identique.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

CONSTRUCTIONS LIEES A L'ACTIVITE FORESTIERE ET A LA GESTION DES ESPACES NATURELS : La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement peut être autorisé exceptionnellement :

- En cas d'extension de bâtiment existant sans augmentation de la hauteur initiale ;
- Pour les constructions spécifiques.

CONSTRUCTION A VOCATION D'HABITATION : Les annexes respectent une hauteur maximale de 4,50 m au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

En sous-secteur Ne : La hauteur maximale des constructions autorisées est de 3 m au faîtage.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les hauteurs existantes doivent être préservées, sauf impératif d'ordre technique.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux voies et emprises publiques différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux équipements publics d'intérêt général.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur l'ensemble de la zone : Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux voies et emprises publiques différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

CONSTRUCTIONS LIEES A L'ACTIVITE FORESTIERE ET A LA GESTION DES ESPACES NATURELS : Pour les parcelles limitrophes des zones urbaines, les constructions devront observer un recul de 50 m minimum par rapport aux limites séparatives.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur l'ensemble de la zone :

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace en permettant sur une même unité foncière l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

Les besoins de l'activité fixent les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 3 – ZONE N – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Sur l'ensemble de la zone :**

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitations, et restaurations d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine, et paysagère dans le site.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Au site ;
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les accessoires de réception d'ondes (paraboles, antennes...) et autres équipements techniques (puit canadien, pompe à chaleur, climatisation...) devront rester discrets depuis le domaine public.

Les équipements de type transformateur électrique ou poste de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3.1 - VOLUMETRIE / MATERIAUX**Sur l'ensemble de la zone :**

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture originaire d'une autre région ou d'un autre pays.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible et en fonction de leur usage, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de

- l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- Toute imitation de matériaux traditionnels,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing...),
- L'emploi de matériaux réfléchissants,
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (orange, violet, rose...),
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

3.2 – TOITURES

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.3 - FAÇADES

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.4- OUVERTURES

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.5 – CLOTURES ET PORTAILS

Sur l'ensemble des secteurs : le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives au règlement de l'AVAP.

3.6 - ENERGIES RENOUVELABLES

Sur l'ensemble de la zone :

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de couverture. Les panneaux devront former un pan de toiture complet ou être situés en bas de versant et regroupés.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Être intégrées à la construction principale ;
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

3.7 – LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage correspondent en zone naturelle à :

- L'aqueduc (parcelle AD 137) ;
- Le lavoir du bourg (parcelle ZB 214).

Les constructions identifiées pour leurs parties anciennes sont des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable ;
- Les gabarits existants seront conservés ;
- Les modifications de volume, et notamment les surélévations de ces constructions, ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine, restitution de l'organisation primitive de la parcelle...) ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- En cas d'adjonction, le volume crée doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine ;
- Des matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mises en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits ;
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,
 - o La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de constructions de qualité.

Considérant les zones de protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre, les prescriptions afférentes devront être respectées sur et le long de l'ouvrage.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

ARTICLE 4 – ZONE N – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone :**

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée suivant l'article 1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS**Sur l'ensemble de la zone :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les arbres de hautes tiges remarquables qui seraient amenés à être supprimés pour la réalisation d'une opération devront être remplacés.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

Conformément à la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

4.2 - ASPECTS QUANTITATIFS**Sur l'ensemble de la zone :**

Le coefficient de pleine terre devra être d'au moins 90% de l'unité foncière.

Toutefois, la surface en pleine terre des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, un coefficient différent de celui défini ci-dessus peut être autorisé ou prescrit dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques ou de bon fonctionnement l'imposent ;
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

4.3 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage correspondent en zone urbaine à :

- Une mare (parcelles AH 13-16) ;
- La ripisylve (parcelles AB 139-256).

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes et d'aire de stationnement, limitrophe des mares, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 5% de la superficie dudit espace à préserver.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts.

Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE 5 – ZONE N – STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

ARTICLE 6 – ZONE N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ce ou ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Lorsque les accès d'une construction, quelle que soit sa destination, se font à partir de routes départementales ou nationales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de la voirie d'accès.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

6.1 – ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est riverain à plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

6.2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

ARTICLE 7 – ZONE N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

7.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - ASSAINISSEMENT**7.2.1 EAUX PLUVIALES**

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - EAUX USEES

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

7.3 - RESEAUX DIVERS

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions d'unité foncière ou de changement de destination d'un bâtiment.

7.4 - COLLECTE DES DECHETS

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

TITRE IV : ANNEXES

LEXIQUE

Acrotère

Saillie verticale d'une façade située au dessus d'une toiture (terrasse ou double pente). Il désigne la cote de référence pour définir la hauteur maximale de construction.

Accès

Ouverture en façade donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant.

Adjonction

Construction accolée à la construction principale mais ne possédant pas d'accès direct avec la construction principale.

Affouillement

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

La limite des emprises publiques ou de la voie (publique/privée), actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Annexe

Construction dépendante et complémentaire mais non accolée à un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage, appentis, ...).

Arbre de haute tige

Arbres mesurant au moins 4 m de hauteur à l'âge adulte, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Attique

Etage ou demi-étage supérieur d'un édifice, réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et qui vient couronner, parfois de façon décorative, une construction.

Baie

Toute ouverture dans une façade du bâtiment, assurant des fonctions d'éclairage naturel. Il s'agit principalement de portes et de fenêtres.

Bande de constructibilité

Espace constructible de la parcelle. Généralement en alignement à la voie et/ou espace public et avec les bâtiments existants environnant. La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou de la voie (publique/privée), ou encore de la marge de recul.

Bâtiment ou construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri.

Bâtiment agricole

Ouvrage dont l'utilisation est affectée ou nécessaire aux activités agricoles.

Chaussée

Partie de voie réservée à la circulation des véhicules ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales de surface.

Clôture

Ouvrage construit ou végétal (hors haie vive), qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Coefficient qui détermine la densité de construction admise. Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Comble

Ensemble constitué par la charpente et la couverture qui peut dégager une partie intérieure sous les versants du toit.

Débord de toiture

Partie de la toiture qui est en saillie de la façade.

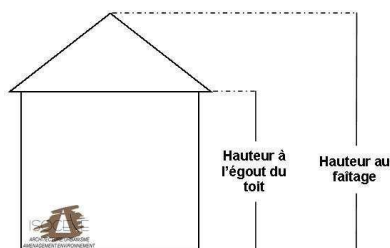
Destinations

La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme :

- Habitation : Elle distingue les sous-destinations « logement » et « hébergement » qui marque la distinction entre l'hébergement permanent d'une ou plusieurs personnes et l'hébergement temporaire pour la seconde,
- Commerce et activités de services : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et cinéma.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière.
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Elle comprend les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Eaux pluviales

Eaux issues des précipitations atmosphériques proprement dites mais aussi les eaux provenant de la fonte de la neige, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété. Les eaux d'infiltration font également partie des eaux pluviales.

Égout du toit / Faîtage**Éléments architecturaux**

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette.

Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie.

Entrepôt

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

Équipement de loisirs à usage privé

Équipement à usage privé récréatif, culturel ou sportif dont l'usage demeure dans le cadre familial. Il peut être cité en exemple : un terrain de tennis, de volley ou une piscine.

Espace libre

Espace non occupé par des constructions en élévation, non réservé au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Espace commun

Espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, places, ...

Exhaussement

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. La partie en extension est contigüe au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. N'est pas considérée comme une extension, une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre.

Façade

Paroi verticale extérieure d'une construction.

Gestion intégrée des eaux pluviales

Aménagement d'une parcelle ou groupement de parcelles qui utilise les caractéristiques naturelles du site pour favoriser le cycle naturel de l'eau. Des aménagements assurent ce cycle (noues, fossés plantés). D'autres peuvent assurer la bonne qualité de l'eau avant rejet dans le milieu naturel (bassin de décantation, bassin plein air...).

Hauteur des constructions

C'est la hauteur absolue des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou l'égout du bâtiment (y compris avec les ouvrages techniques). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade par rapport au terrain naturel avant travaux, avec une hauteur maximale définie pour chaque zone.

Jour de souffrance

Ouverture destinée uniquement à éclairer le lieu où elle est pratiquée. Il n'a pas pour fonction de laisser passer l'air ou de ménager une vue sur l'extérieur.

Limite séparative (latérale et fond de parcelle)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Mitoyen

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës. Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

Nuisances

Trouble anormal du voisinage, provoqué de jour comme de nuit, de manière répétitive, intensive ou qui dure dans le temps. Une nuisance peut être sonore, olfactive, un rejet liquide ou gazeux, une pollution lumineuse, des vibrations, ...

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : lotissement, permis groupé, ZAC...

Parement

Matériaux de surface visible d'une construction.

Place de stationnement

Emplacement délimité pour y stationner son véhicule. Il doit être lisible dans le plan masse.

Place de stationnement commandée

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte mais « commandée » par la première.

Plan de masse

Plan à échelle réduite qui situe les implantations d'un ou plusieurs bâtiments sur l'unité foncière et dans leur environnement et qui permet de définir les ensembles bâtis.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Une condition supplémentaire peut être demandée : Sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis à vis d'une limite séparative.

Recul/retrait

Le retrait est la distance comptée horizontalement ou perpendiculairement en tout point de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature et les débords de toiture. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol existant.

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Rénover

Rebâtir à neuf.

Restaurer

Redonner au bâtiment son caractère.

Saillie

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

Semi enterré (construction semi enterrée)

Etage d'une construction partiellement enterrée, la partie au-dessous du niveau du sol extérieur ayant une hauteur à peu près équivalente à celle de la partie au-dessus du sol.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Etat du sol à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture végétalisée

Toiture ayant un habillage végétal.

Toiture à pentes

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Unité foncière

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voie

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Certains articles du présent règlement font référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée ci-après. Il est interdit de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Le Thuyas, le Laurier du Portugal, le Cotonéaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique ;
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite ;
- *Amorpha fruticosa* ;
- *Cabomba caroliniana* ;
- *Cornus sericea* ;
- *Lysichiton americanus* ;
- *Myriophyllum heterophyllum*, possiblement vendu sous des dénominations fausses (*M. aquaticum*, *M. verticillatum*) ;
- *Persicaria polystachya* ;
- *Rudbeckia laciniata* ;
- *Spiraea alba*.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

Espèces conseillées :

- Charme et charmile,
- Chêne sessile, *Quercus petraea*

- Frêne commun, *Fraxinus excelsior*
- Hêtre commun, *Fagus sylvatica*
- Hêtre pourpre, *Fagus purpurea*
- Lilas, *Syringa vulgaris*
- Glycine, *Wisteria chinensis*
- Buis, *Buxus sempervirens*
- Genévrier commun, *Juniperus communis* L.
- Érable champêtre, *Acer campestre* L.
- Cerisier de Sainte-Lucie, *Prunus mahaleb*
- Houx, *Ilex aquifolium*
- Tremble, *Populus tremula*
- Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- Bourdaine, *Frangula alnus* Mill

- Chêne sessile, *Quercus petraea*



- Frêne commun, *Fraxinus excelsior*



- Hêtre commun, *Fagus sylvatica*



- Hêtre pourpre, *Fagus purpurea*



- Lilas, *Syringa vulgaris*



- Glycine, *Wisteria chinensis*



- Iris, *Iris pseudacorus*



odification simplifiée n°1 approuvée le 19 mai 2022



EXEMPLE DE VEGETAUX RECOMMANDES

If commun (*Taxus Baccata*)



Noyer (*Juglans regia*)



Tilleul à Tisane (*Tilia cordata*)



Elaeagnus ebbingei (*Elaeagnus ebbingei*)



Erable Sycomore (*Acer pseudoplatanus*)



Charme commun (*Carpinus Betulus*)



Noisetier commun (*Corylus avellana*)



Erable Champêtre (*Acer campestre*)



Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)



Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)



Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)



Prunellier (*Prunus spinosa*)



Chêne pédonculé (Quernus robur)



Orne résistant (Ulmus Resista)



Néflier (Mespilus germanica)



Aulne (Alnus)



Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)



Buis commun (Buxus sempervirens)



Saule (Salix)



Troène (Ligustrum)



Nerprun commun (Rhamnus catharica)



Source : www.plantes-et-jardins.com

FICHES ARCHITECTURALES
