
Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement écrit

COMMUNE DE CHATEAUBLEAU

Département de la Seine-et-Marne



Arrêt en date du :

Approbation en date du :



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	1
ZONES URBAINES	5
1. ZONE U	7
ZONES A URBANISER	22
1. ZONE 1AU	24
ZONES AGRICOLES.....	36
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	52
ANNEXES	64
1. DEFINITION / LEXIQUE.....	65
2. LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	68
3. LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES	70
4. LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE	72

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Châteaubleau.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

➤ Zones urbaines (U) :

La **zone U** correspond au village de Châteaubleau.

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux). Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

➤ Zones à urbaniser (AU) :

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation à court ou moyen terme, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

➤ Zones agricoles (A) :

La **zone A** concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

N'y sont autorisées que les constructions nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ Zones naturelles (N) :

La **zone N** est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

➤ **Autres dispositions :**

Le PLU délimite également :

- **Des éléments paysagers protégés** au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des Espaces Boisés Classés** au titre de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des emplacements réservés** au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.
- **Des secteurs de zones humides à préserver** au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

Article 3 : Adaptations mineures :

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, 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.

Article 4 : Droit de préemption urbain :

Dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R151-52 du Code de l'urbanisme.

ZONES URBAINES

1.ZONE U

La zone U correspond au village de Châteaubleau. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes au sein d'un tissu urbain dense.

Rappel :

- Une partie de la zone est concernée par les périmètres des Monuments Historiques et donc par l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux articles R621-96 à R621-96-17 du Code du patrimoine.
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°9). De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).

Chapitre 1.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Rappel :

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R421-2-g.

Article U1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article U2 ;
- Les dépôts de déchets de toute nature ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, sauf sous conditions prévues à l'article U2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf liés à des nécessités d'ordre technique ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

Article U2. Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées les constructions suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics ou assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Equipements sportifs ;
- Bureau.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Exploitation agricole ; Artisanat et commerce de détail ; Restauration ; Salles d'art et de spectacles ; Autres équipements recevant du public ; Industrie :

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles ne constituent pas une source supplémentaire de nuisance ou de risque pour les biens et les personnes aux alentours.

Les extensions d'une construction de destination identique existante sont autorisées si elles n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements.

De plus, les nouvelles constructions et les extensions sont autorisées dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Le stationnement des caravanes :

Le stationnement de caravanes est autorisé selon les conditions suivantes :

- Limite d'une seule caravane sur l'unité foncière du propriétaire de ladite caravane ;
- Les moyens de mobilité leur permettant de se déplacer doivent être conservés ;
- La fonction d'habitat temporaire doit être conservée. Aucune autre fonction n'est autorisée à l'intérieur de la caravane.

Dans les jardins à protéger identifiés au plan de zonage, sont autorisés uniquement :

- Des piscines découvertes et des piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80m au point le plus haut de la couverture
- Des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol au total.

Article U3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre 2.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

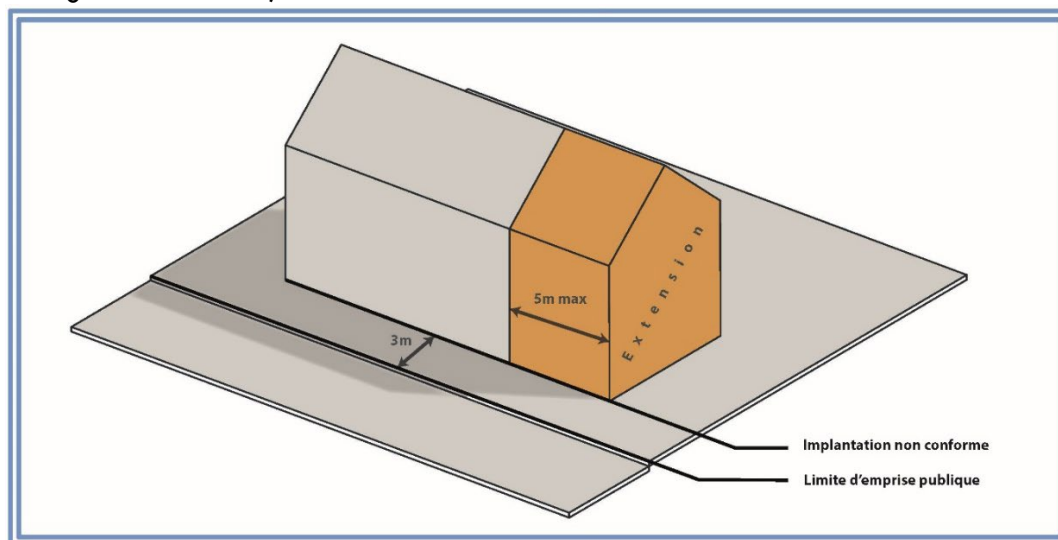
En dépit des règles générales ci-dessous, d'autres implantations pourront être néanmoins requises par l'autorité compétente notamment pour assurer la continuité des fronts bâtis existants, en cas de parcelles d'angle ou bien en cas de surélévation ou d'extensions des constructions existantes sous réserves que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur 5 mètres et qu'elles n'aggravent pas la non-conformité de l'existant.

Article U4. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques ou privées

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique.
2. Les constructions devront être orientées et implantées de préférence en accord avec la course du soleil et ce dans une optique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions effectuées sur des constructions existantes dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la non-conformité de celle-ci et sous réserve que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur à 5 mètres ;



- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

Article U5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - sur une limite séparative ;
 - avec un recul au moins égal à 3 mètres.
2. Les abris et serres de jardins peuvent s'implanter soit :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - avec un recul au moins égal à 1 mètre dans le cas d'une baie aveugle.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions effectuées sur des constructions existantes dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la non-conformité de celle-ci et sous réserve que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur à 5 mètres ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

Article U6. Implantation des constructions sur une même unité foncière

Sans objet.

Article U7. Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Article U8. Hauteur des constructions

Exploitation agricole et forestière :

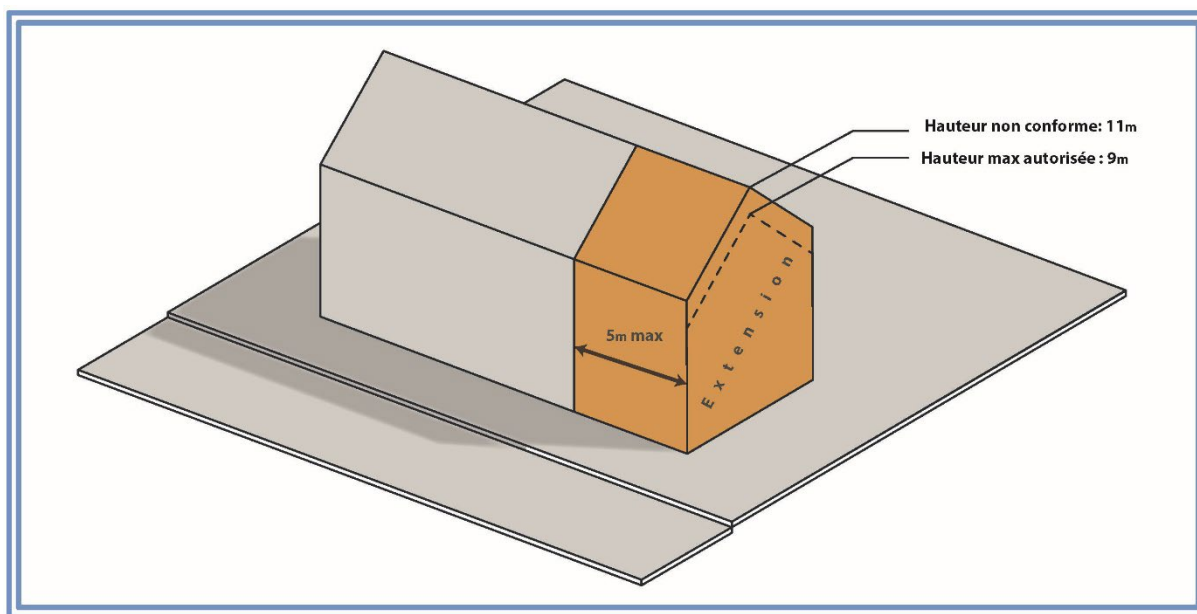
1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Des prescriptions particulières pourront être acceptées dans le cas de bâtiments techniques (ex : silos agricoles).

Autres :

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à la faitière (soit R+combles).
3. En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'acrotère.
4. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions effectuées sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci et sous réserve que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur à 5 mètres ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.



Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article U9. Aspect des constructions et abords

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

2. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect ;
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
3. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, balcon, fronton, colonnes ...).
4. Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et antenne relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement.
5. La création et l'extension de sous-sols sont interdites.

❖ Aspect et volumes des constructions

Exploitation agricole et forestière :

Bâtiments / parements extérieurs :

6. Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés selon un ton mat, dans des nuances foncées (nuance de gris, marrons ou verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.
7. Les bardages bois devront conserver une teinte naturelle.

Autres

Toiture :

8. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux versants symétriques. Les toitures à quatre pans ou à la mansart sont proscrites.
9. Les annexes et extensions peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
10. Les faîtages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.
11. Les ouvertures en toitures côté seront assurées par des lucarnes traditionnelles à fronton ou à capucine.
12. Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0.80x1.00 mètre et limités en nombre à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.
13. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45° excepté pour les abris et serres de jardins ainsi que pour les annexes pour lesquels un degré de pente différent pourra être accepté.

Couverture :

14. Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.
15. Les ouvertures seront de proportion verticale et seront soulignées par un bandeau d'encadrement de 15cm de large environ.
16. Les portes et les volets battants anciens en bois seront conservés.
17. L'installation de volets roulants sur le bâti ancien est proscrite.
18. Les menuiseries du bâti ancien seront en bois peint.
19. Les menuiseries seront de teinte claire, blanc cassé de gris, gris clair, beige, gris vert pastel, gris bleu pastel ou de teinte plus soutenue, en gris foncé, vert ou bleu-gris foncé, tabac ou rouge lie de vin et non vernies ou laissées ton bois naturel.
20. Les couvertures doivent conserver l'aspect des petites tuiles plates.
21. Des dispositions autres pourront être acceptées pour les abris et serres de jardin ainsi que pour les annexes.

Bâtiments / parements extérieurs :

22. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
23. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
24. Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes des constructions avoisinantes en accord avec les prescriptions des ABF.
25. Des dispositions autres pourront être acceptées pour les abris et serres de jardin ainsi que pour les annexes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter ;
- Aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article U10. Qualité environnementale des constructions

1. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

2. L'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.

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

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article U11. Traitement des espaces libres et plantations

❖ Surface minimale des espaces végétalisés :

1. Les espaces libres non bâtis (compris marge de reculement éventuelle en bordure de voie) devront être végétalisés sur 40% minimum de leur superficie.

❖ Plantations :

2. Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des arbres et plantations équivalentes et autorisés.
3. Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison de :
 - Un arbre de basse tige (moins de 7 mètres à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 100 m² ;
 - Un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
4. Les espèces invasives sont interdites.

Article U12. Caractéristiques des clôtures

❖ Principes d'ordre général :

1. Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ce, en accord avec les prescriptions des ABF.
2. Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique.
3. Les coffrets techniques sont de préférence intégrés à la clôture. De plus, ils doivent être installés de préférence sur le domaine public ou rester accessibles depuis ce dernier.
4. Les portails seront en bois ou en métal et seront constitués d'un barreaudage plein ou à claire-voie ou d'une grille.

5. Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

❖ **Clôtures donnant directement sur une emprise publique :**

6. Les clôtures peuvent être composées soit :
 - D'un mur plein enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions et clôtures avoisinantes d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté d'un couronnement de tuiles plates ;
 - D'un mur bahut, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire-voie ou d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical
 - D'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres doublée d'un grillage. Le grillage doit être implanté à l'alignement de la parcelle et la haie selon un retrait de 50 cm par rapport au grillage. La haie doit correspondre de préférence à une haie champêtre d'essences locales.

❖ **Clôtures donnant sur une limite séparative :**

7. Les clôtures peuvent être composées soit :
 - D'un mur bahut, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire-voie ou d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical
 - D'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
 - D'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres doublée d'un grillage. Le grillage doit être implanté à l'alignement de la parcelle et la haie selon un retrait de 50 cm par rapport au grillage. La haie doit correspondre de préférence à une haie champêtre d'essences locales.

Section 4. Stationnement

Article U13. Obligation en matière de stationnement

❖ **Dispositions d'ordre général :**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

❖ **Caractéristiques des emplacements**

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² (3m x 5m) non compris le dégagement.
3. En cas de place extérieure, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débattement du portail.

❖ Nombre de places de stationnement

Habitation :

4. Deux places de stationnement minimum par logement sont à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

Commerce et activité de service :

5. Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée), puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée).

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

6. Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée), puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée). De plus, il doit être créé une place par tranche ferme de 10m² de surface affectée à l'accueil du public.

Autres :

7. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

❖ Obligations en matière de stationnement des deux-roues :

8. Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75 m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50 m² par logement au-delà – avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.
- Bureaux : Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- Activités-commerces de plus de 500 m² de surface plancher, industries et équipements publics : À minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissement scolaires (écoles primaires, collèges, lycées) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

Chapitre 3.

Equipements et réseaux

Section 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article U14. Conditions de desserte

1. Toute nouvelle construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, et notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre les incendies.
2. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
3. Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
4. Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles créées ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.
5. Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.
6. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 3 mètres voire 3.5 mètres pour des voies empruntées par des engins agricoles.

Article U15. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Un seul accès d'une largeur maximum de 4 mètre sera autorisé pour les constructions individuelles.
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Section 2. Desserte par les réseaux

Article U16. Desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Article U17. Desserte par les réseaux publics d'assainissement

1. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).
2. Le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif.

❖ Assainissement des eaux usées :

3. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.
4. Toute évacuation d'eaux usées (eau vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.
5. Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

❖ Assainissement des eaux pluviales :

6. Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit privilégier une rétention et une infiltration à la parcelle des eaux pluviales, suivant la capacité d'infiltration des sols. Un raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être effectué via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction en limite de propriété.
7. Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement (inférieure à 1 litre / seconde maximum par hectare, pluie décennale).
8. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
9. En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eau de l'opération, les aménagements réalisés sur

les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

10. En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publics ou les espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.
11. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.
12. Toute installation agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article U18. Desserte par les réseaux gaz, électricité et communication numérique

1. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
2. Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

ZONES A URBANISER

1.ZONE 1AU

La zone 1AU est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Il s'agit d'une zone naturelle ou agricole, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU). Son urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

Rappel :

- Une partie de la zone est concernée par les périmètres des Monuments Historiques et donc par l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux articles R.621-96 à R.621-96-17 du Code du patrimoine.
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°9). De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).

Chapitre 1.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Rappel :

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R421-2-g.

Article 1AU1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 1AU2 ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de déchets de toute nature ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, sauf sous conditions prévues à l'article 1AU2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf liés à des nécessités d'ordre technique.

Article 1AU2. Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées les constructions suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Equipements sportifs ;
- Bureau.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Artisanat et commerce de détail ; Restauration ; Salles d'art et de spectacles ; Autres équipements recevant du public ; Industrie :

Les constructions nouvelles sont autorisées à conditions qu'elles ne constituent pas une source supplémentaire de nuisance ou de risque pour les biens et les personnes aux alentours.

De plus, les nouvelles constructions sont autorisées dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Le stationnement de caravane :

Le stationnement de caravanes est autorisé selon les conditions suivantes :

- Limite d'une seule caravane sur l'unité foncière du propriétaire de ladite caravane ;
- Les moyens de mobilité leur permettant de se déplacer doivent être conservés ;
- La fonction d'habitat temporaire doit être conservée. Aucune autre fonction n'est autorisée à l'intérieur de la caravane.

Dans les secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute occupation ou utilisation du sol autorisées en zone 1AU à condition d'être compatible avec les OAP définies.

Article 1AU3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre 2.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 1AU4. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques ou privées

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et limites d'emprises publiques.
2. Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres à partir des voies ou emprises publiques et privées. Seules les annexes de moins de 20 m² seront autorisées en dehors de cette bande de 20 mètres.
3. Les constructions devront s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la voirie. En cas d'implantation sur une parcelle d'angle, l'autorité compétente pourra choisir l'implantation la plus cohérente.

Article 1AU5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - Sur une limite séparative ;
 - Avec un recul au moins égal à 3 mètres.
2. Les abris et serres de jardins peuvent s'implanter soit :
 - Soit sur une ou plusieurs limites latérales ;
 - Soit avec un recul au moins égal à 1 mètre dans le cas d'une baie aveugle.

Article 1AU6. Implantation des constructions sur une même unité foncière

Sans objet.

Article 1AU7. Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AU8. Hauteur des constructions

Constructions principales et extensions :

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à la faitière (soit R+combles).
2. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'acrotère.

Annexes :

3. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 1AU9. Aspect des constructions et abords

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal...).
3. Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et antenne relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement.
4. La création de sous-sols est interdite.

❖ Aspect et volumes des constructions

Toiture :

5. Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.
6. Les annexes et extensions peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.

7. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45° excepté pour les abris et serres de jardins ainsi que pour les annexes pour lesquels un degré de pente différent pourra être accepté.

Couverture :

8. Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun, en accord avec les prescriptions des ABF).
9. Les couvertures doivent conserver l'aspect des petites tuiles plates.
10. Des dispositions autres pourront être acceptées pour les abris et serres de jardins ainsi que pour les annexes.

Bâtiments / parements extérieurs :

11. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
12. Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes des constructions avoisinantes et ce en accord avec les prescriptions des ABF.
13. Des dispositions autres pourront être acceptées pour les abris et serres de jardin ainsi que pour les annexes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 1AU10. Qualité environnementale des constructions

1. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions de la présente section dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
2. L'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.

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

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 1AU11. Traitement des espaces libres et plantations

❖ Surface minimale des espaces végétalisés :

1. Les espaces libres non bâtis (compris marge de reculement éventuelle en bordure de voie) devront être végétalisés sur 40% minimum de leur superficie.

❖ Plantations :

2. Les espaces végétalisés doivent être plantés à raison de :
 - un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 100 m² ;
 - un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
3. Les espèces invasives sont interdites.

Article 1AU12. Caractéristiques des clôtures

❖ Principes d'ordre général :

1. Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ce, en accord avec les prescriptions des ABF.
2. Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique.
3. Les coffrets techniques sont de préférence intégrés à la clôture. De plus, ils doivent être installés de préférence sur le domaine public ou rester accessibles depuis ce dernier.
4. Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

❖ Clôtures donnant directement sur une emprise publique :

5. Les clôtures peuvent être composées soit :
 - D'un mur plein enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions et clôtures avoisinantes d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;

- D'un mur bahut, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de haut ;
- D'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres doublée d'un grillage. Le grillage doit être implanté à l'alignement de la parcelle et la haie selon un retrait de 50 cm par rapport au grillage. La haie doit correspondre de préférence à une haie champêtre d'essences locales.

❖ **Clôtures donnant sur une limite séparative :**

6. Les clôtures peuvent être composées soit :

- D'un mur plein enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions et clôtures avoisinantes d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- D'un mur bahut, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de haut ;
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- D'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres doublée d'un grillage. Le grillage doit être implanté à l'alignement de la parcelle et la haie selon un retrait de 50 cm par rapport au grillage. La haie doit correspondre de préférence à une haie champêtre d'essences locales.

Section 4. Stationnement

Article 1AU13. Obligation en matière de stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

❖ **Caractéristiques des emplacements :**

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15m² (3m x 5m) non compris le dégagement.
3. En cas de place extérieure, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5 mètres de longueur minimum hors débattement du portail.

❖ **Nombre de places de stationnement :**

Habitation :

4. Deux places de stationnement minimum par logement sont à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

Commerce et activité de service :

5. Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée), puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée).

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

6. Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée), puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée). De plus, il doit être créé une place par tranche ferme de 10m² de surface affectée à l'accueil du public.

Autres :

7. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

❖ **Obligations en matière de stationnement des deux-roues :**

8. Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75 m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50 m² par logement au-delà – avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.
- Bureaux : Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- Activités-commerces de plus de 500 m² de surface plancher, industries et équipements publics :
À minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissement scolaires (écoles primaires, collèges, lycées) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

Chapitre 3.

Equipements et réseaux

Section 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 1AU14. Conditions de desserte

1. Toute nouvelle construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, et notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre les incendies.
2. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
3. Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
4. Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles créées ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.
5. Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.
6. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 3 mètres voire 3.5 mètres pour des voies empruntées par des engins agricoles.

Article 1AU15. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Un seul accès d'une largeur maximum de 4 mètre sera autorisé pour les constructions individuelles.
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Section 2. Desserte par les réseaux

Article 1AU16. Desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Article 1AU17. Desserte par les réseaux publics d'assainissement

1. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).
2. Le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif.

❖ Assainissement des eaux usées :

3. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.
4. Toute évacuation d'eaux usées (eau vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.
5. Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.
6. Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le dit-raccordement sera alors obligatoire.

❖ Assainissement des eaux pluviales :

7. Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit privilégier une rétention et une infiltration à la parcelle des eaux pluviales, suivant la capacité d'infiltration des sols. Un raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être effectué via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction en limite de propriété.
8. Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement (inférieure à 1 litre / seconde maximum par hectare, pluie décennale).

9. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
10. En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eau de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain après accord préalable du service gestionnaire.
11. En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publics ou les espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.
12. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.
13. Toute installation agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article 1AU18. Desserte par les réseaux gaz, électricité et communication numérique

1. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
2. Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

ZONES AGRICOLES

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

La zone A comprend un secteur spécifique :

- Le secteur Aa : secteur spécifique dédié à la mise en valeur du site archéologique.

Rappel :

- Une partie de la zone est concernée par les périmètres des Monuments Historiques et donc par l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux articles R621-96 à R621-96-17 du Code du patrimoine.
- Une partie de la zone A est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir annexes du PLU) ou par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires (voir plan de zonage). Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement des milieux potentiellement humides identifiés au règlement graphique doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°9). De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).
- Une partie de la zone est traversée par la RD209, classée route à grande circulation. Ainsi, l'implantation des constructions à proximité de la RD209 devront se faire en accord avec la législation en vigueur.

Chapitre 1.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Rappel :

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R421-2-g.
- Tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Article A1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article A2 ;
- Les dépôts de déchets de toute nature ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, sauf sous conditions prévues à l'article A2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf liés à des nécessités d'ordre technique ;
- La destruction des mares identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau ;
- Les carrières.

Article A2. Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées les constructions suivantes :

- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Logement :

Les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessairement liées à l'activité agricole et sous réserve de la part de l'agriculteur de justifier d'une présence permanente sur site. Elles ne devront pas compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes et extensions d'une construction de destination identique existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas venir compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, elles ne devront pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, être localisées dans le terrain d'assiette de la construction principale et à moins de 15 mètres de celle-ci, et avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Les nouvelles constructions ainsi que les annexes et extensions sont autorisées dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Artisanat et commerce de détail :

Les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessairement liées à l'activité agricole (ex : vente directe de produits fermiers). Elles ne devront pas compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes et extensions d'une construction de destination identique existante sont autorisées à condition de ne pas venir compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

De plus, les nouvelles constructions ainsi que les annexes et extensions sont autorisées dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Les constructions nouvelles sont autorisées à conditions qu'elles ne compromettent pas la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes et extensions d'une construction de destination identique existante sont autorisées à condition de ne pas venir compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

De plus, les nouvelles constructions ainsi que les annexes et extensions sont autorisées dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Le stationnement des caravanes :

Le stationnement de caravanes est autorisé selon les conditions suivantes :

- Limite d'une seule caravane sur l'unité foncière du propriétaire de ladite caravane ;
- Les moyens de mobilité leur permettant de se déplacer doivent être conservés ;
- La fonction d'habitat temporaire doit être conservée. Aucune autre fonction n'est autorisée à l'intérieur de la caravane.

En secteur Aa :

Seuls les aménagements et constructions liés à la mise en valeur du site archéologique sont autorisés à conditions qu'ils ne compromettent pas la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le long des cours d'eau, une bande de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (SyAGE) définies sur le plan de zonage,

Seuls peuvent être implantés dans les zones humides avérées aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement ;
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 et les réfections et extensions prévues au 3 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les secteurs des zones humides avérées (SyAGE) définies sur le plan de zonage :

Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activité entraînant la destruction de zones humides ou entraînant l'altération de leurs fonctionnalités est interdit.

→ Pour les projets impactant une surface de zone humide comprise entre 500 et/ou égale à 1000m² :

Peuvent toutefois être acceptés (sous réserve des conditions indiquées dans le règlement du SyAGE)

- Les projets déclarés d'intérêt général ou d'urgence (en application de l'article L. 211-7 du code de l'environnement) ;
- Les projets déclarés d'utilité publique (en application des articles L.1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) ;
- Les projets comprenant l'existence d'enjeux (à démontrer précisément par le pétitionnaire) liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ou bien destinés à protéger des ouvrages déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou intéressant la sécurité publique ;
- Les travaux, y compris de réaménagement et d'extension, liés à l'amélioration ou la mise aux normes des constructions existantes :
 - dont le caractère d'intérêt général est encadré par les dispositions des articles L. 102-1 et L. 300-6 du code de l'urbanisme ;
 - pour les extensions : dans la limite de 2% de la surface artificialisée initiale et ne détruisant pas plus de 200 m² de zones humides (hors zones humides identifiées figurant sur le plan de zonage).

→ Pour les projets impactant une surface de zone humide supérieure à 1 000m² :

Peuvent toutefois être acceptés (sous réserve des conditions indiquées dans le règlement du SyAGE) :

- Les projets déclarés d'intérêt général ou d'urgence (en application de l'article L. 211-7 du code de l'environnement) ;
- Les projets déclarés d'utilité publique (en application des articles L.1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) ;
- Les projets comprenant l'existence d'enjeux (à démontrer précisément par le pétitionnaire) liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ou bien destinés à protéger des ouvrages déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou intéressant la sécurité publique ;
- Les travaux, y compris de réaménagement et d'extension, liés à l'amélioration ou la mise aux normes des constructions existantes :
 - dont le caractère d'intérêt général est encadré par les dispositions des articles L. 102-1 et L. 300-6 du code de l'urbanisme ;
 - pour les extensions : dans la limite de 2% de la surface artificialisée initiale et ne détruisant pas plus de 200 m² de zones humides (hors zones humides identifiées figurant sur les cartes annexées au présent règlement)

- à tout nouveau projet **soumis à autorisation environnementale unique ou à déclaration** délivrée en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement (nomenclature en vigueur au jour de la publication de l'arrêté préfectoral approuvant le SAGE et définie à l'article R. 214-1 du code de l'environnement – rubrique 3.3.1.0),
- À tout nouveau projet **soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration** en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et visé par **au moins une des rubriques de la nomenclature** définie à l'art. R.214-1 du code de l'environnement citées précédemment.

Article A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

En dépit des règles générales ci-dessous, d'autres implantations pourront être néanmoins requises par l'autorité compétente notamment pour assurer la continuité des fronts bâtis existants, en cas de parcelles d'angle ou bien en cas de surélévation ou d'extensions des constructions existantes sous réserves que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur 5 mètres et qu'elles n'aggravent pas la non-conformité de l'existant.

Article A4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Exploitation agricole et forestière :

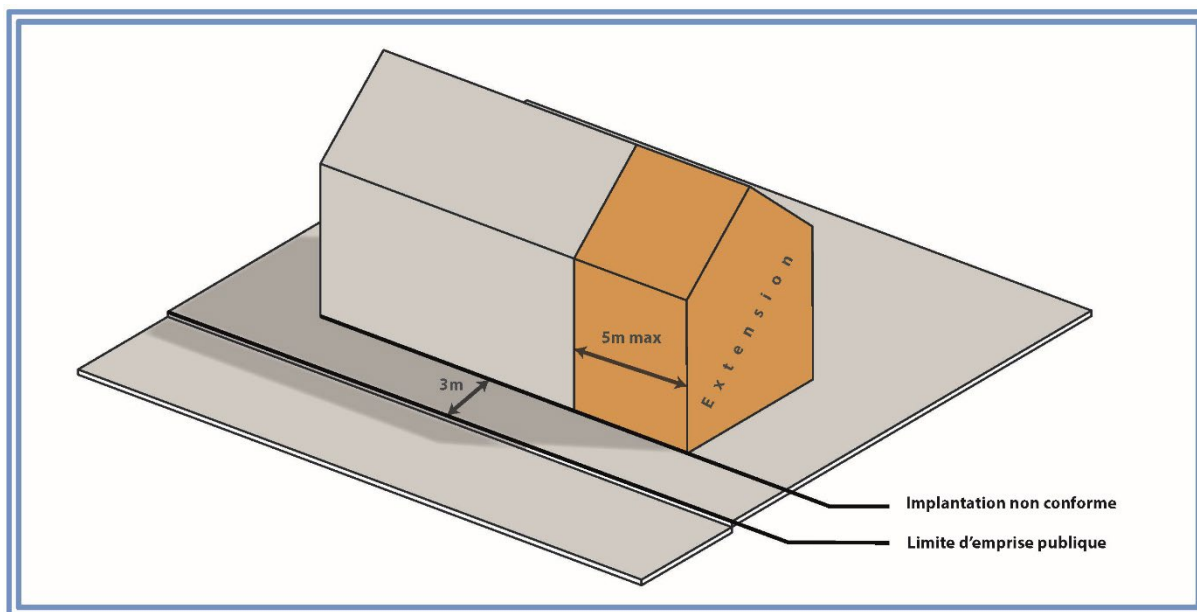
1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 10 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique.

Autres :

2. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique.
3. Les constructions devront être orientées et implantées de préférence en accord avec la course du soleil et ce dans une optique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions effectuées sur des constructions existantes dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la non-conformité de celle-ci et sous réserve que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur à 5 mètres ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.



Article A5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Exploitation agricole et forestière :

1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.
2. Cependant, par rapport aux limites séparatives communes avec une zone urbaine ; les nouvelles constructions doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 10 mètres.

Autres :

3. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions effectuées sur des constructions existantes dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la non-conformité de celle-ci et sous réserve que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur à 5 mètres ;

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

Article A6. Implantation des constructions sur une même unité foncière

Sans objet.

Article A7. Emprise au sol

1. Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale de la zone A, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante.

Article A8. Hauteur des constructions

Exploitation agricole et forestière :

5. La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres à la faitière ou bien à 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée. Des prescriptions particulières pourront être acceptées dans le cas de bâtiments techniques (ex : silos agricoles).

Autres :

6. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à la faitière (soit R+combles). En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'acrotère.
7. Pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale existants, la hauteur maximale sera inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article A9. Aspect des constructions et abords

❖ Dispositions d'ordre général :

26. Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement.
27. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect ;
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
28. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal...).
29. Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et antenne relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement.
30. La création et l'extension de sous-sols sont interdites.

❖ Aspect et volumes des constructions

Exploitation agricole et forestière :

Bâtiments / parements extérieurs :

31. Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés selon un ton mat, dans des nuances foncées (nuance de gris, marrons ou verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.
32. Les bardages bois devront conserver une teinte naturelle.

Autres

Toiture :

33. Les toitures doivent avoir deux pans minimum.
34. Les annexes et extensions peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
35. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45° excepté pour les abris et serres de jardins ainsi que pour les annexes pour lesquels un degré de pente différent pourra être accepté.

Couverture :

36. Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun, en accord avec les prescriptions des ABF).
37. Les couvertures doivent conserver l'aspect des petites tuiles plates.
38. Des dispositions autres pourront être acceptées pour les abris et serres de jardin.

Bâtiments / parements extérieurs :

39. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
40. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
41. Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes des constructions avoisinantes en accord avec les prescriptions des ABF.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter ;
- Aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage de la commune.

Article A10. Qualité environnementale des constructions

1. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
2. L'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.

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

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article A11. Traitement des espaces libres et plantations

❖ Surface minimale des espaces végétalisés :

Sans objet.

❖ Plantations :

1. Les arbres et plantations existants doivent être conservés au maximum ou remplacés par des arbres et plantations d'essences locales.
2. Les espèces invasives sont interdites.

Secteur Aa :

3. En cas d'aménagements ou de constructions en bordure de la zone A, une protection paysagère sera à créer afin de limiter l'impact paysager.

Article A12. Caractéristiques des clôtures

❖ Principes d'ordre général :

1. Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ce, en accord avec les prescriptions des ABF.
2. Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement des voies sauf en cas d'impossibilité technique.
3. Les coffrets techniques sont de préférence intégrés à la clôture. De plus ils doivent être installés de préférence sur le domaine public ou bien rester accessibles depuis ce dernier.
4. Les clôtures faisant la transition entre un espace agricole et un espace urbain devront être au minimum composées d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres. La haie doit correspondre de préférence à une haie champêtre d'essences locales (liste d'espèces recommandées en annexe).
5. Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

❖ Caractéristiques des clôtures :

6. Les clôtures peuvent être composées soit :

- Soit d'un mur bahut, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de haut ;
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Soit d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit être implanté à l'alignement de la parcelle et la haie selon un retrait de 50 cm par rapport au grillage. La haie doit correspondre de préférence à une haie champêtre d'essences locales (liste d'espèces recommandées en annexe).

Section 4. Stationnement

Article A13. Obligations en matière de stationnement

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

❖ Caractéristiques des emplacements

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² (3m x 5m) non compris le dégagement.
3. En cas de place extérieure, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5 mètres de longueur minimum hors débattement du portail.
4. Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux poreux de nature perméable (et si possible végétalisée).

Chapitre 3.

Equipements et réseaux

Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

Article A14. Conditions de desserte

1. Toute nouvelle construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, et notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre les incendies.
2. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
3. Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
4. Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles créées ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.
5. Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.
6. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 3 mètres voire 3,50 mètres pour des voies empruntées par des engins agricoles.

Article A15. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Section 2. Desserte par les réseaux

Article A16. Desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Article A17. Desserte par les réseaux publics d'assainissement

1. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).
2. Le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif.

❖ Assainissement des eaux usées :

3. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.
4. Toute évacuation d'eaux usées (eau vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.
5. Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.
6. Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le dit-raccordement sera alors obligatoire.

❖ Assainissement des eaux pluviales :

7. Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit privilégier une rétention et une infiltration à la parcelle des eaux pluviales, suivant la capacité d'infiltration des sols. Un raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être effectué via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction en limite de propriété.
8. Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement (inférieure à 1 litre / seconde maximum par hectare, pluie décennale).

9. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
10. En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eau de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
11. En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publics ou les espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.
12. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.
13. Toute installation agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article A18. Desserte par les réseaux gaz, électricité et communication numérique

1. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Rappel :

- Une partie de la zone est concernée par les périmètres des Monuments Historiques et donc par l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux articles R621-96 à R621-96-17 du code du patrimoine.
- Une partie de la zone N est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir annexes du PLU) ou par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires (voir plan de zonage). Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement des milieux potentiellement humides identifiés au règlement graphique doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°9). De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).

Chapitre 1.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Rappel :

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R421-2-g.
- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du code forestier.

Article N1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés ;
- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N2 ;
- Les dépôts de déchets de toute nature ;
- La destruction des mares identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf liés à des nécessités d'ordre technique.

Article N2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Les constructions nouvelles sont autorisées à conditions qu'elles ne compromettent pas la nature du site ou sa qualité paysagère.

Les annexes et extensions d'une construction de destination identique existante sont autorisées à condition de ne pas venir compromettre la nature du site ou sa qualité paysagère.

De plus, les nouvelles constructions ainsi que les annexes et extensions sont autorisées dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Le long des cours d'eau, une bande de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (SyAGE) définies sur le plan de zonage, tout aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées. Dans ces zones présentant une très forte probabilité de zones humides, pour tout aménagement de plus 1 000m², une caractérisation des sols devra avoir lieu pour infirmer ou confirmer la présence de zones humides.

Seuls peuvent être implantés dans les zones humides avérées aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement

implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement ;
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 et les réfections et extensions prévues au 3 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article N3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre 2.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article N4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique.

Cette règle ne s'applique pas :

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

Article N5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

Article N6. Implantation des constructions sur une même unité foncière

En cas de constructions non contiguës sur une même unité foncière, les constructions annexes devront observer une distance maximum de 30 mètres par rapport à la construction principale.

Article N7. Emprise au sol

Pour les constructions à vocation d'habitat :

- L'emprise au sol maximale des extensions est de 35% de la surface de plancher de la construction principale d'origine.

- L'emprise au sol maximale cumulée des constructions annexes est de 50 m², hors piscine et abris technique de moins de 1,80 mètre de hauteur. Cette emprise est calculée à partir de la date d'approbation de la révision du PLU.

Pour les autres destinations :

Sans objet

Article N8. Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à la faitière (soit R+combles). En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas :

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article N9. Aspect des constructions et abords

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement.
2. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect ;
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
3. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal...).

❖ Aspect et volumes des constructions

Toiture :

4. Les toitures doivent avoir deux pans minimum.
5. Les annexes et extensions peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
6. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45° excepté pour les abris et serres de jardins ainsi que pour les annexes pour lesquels un degré de pente différent pourra être accepté.

Couverture :

7. Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun).
8. Les couvertures doivent conserver l'aspect des petites tuiles plates.
9. Des dispositions autres pourront être acceptées pour les abris et serres de jardin.

Bâtiments / parements extérieurs :

10. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
11. Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter ;
- Aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage de la commune.

Article N10. Qualité environnementale des constructions

1. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

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

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article N11. Traitement des espaces libres et plantations

❖ Espaces boisés classés (EBC) :

1. Les secteurs figurant au plan comme « Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

❖ **Surface minimale des espaces végétalisés :**

Sans objet.

❖ **Plantations :**

2. Les espèces invasives sont interdites.

Article N12. Caractéristiques des clôtures

❖ **Principes d'ordre général :**

1. Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ce, en accord avec les prescriptions des ABF.
2. Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement des voies sauf en cas d'impossibilité technique.
3. Les coffrets techniques sont de préférence intégrés à la clôture. De plus ils doivent être installés de préférence sur le domaine public ou bien rester accessibles depuis ce dernier.
4. Les clôtures faisant la transition entre un espace agricole et un espace urbain devront être au minimum composées d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres. La haie doit correspondre de préférence à une haie champêtre d'essences locales (liste d'espèces recommandées en annexe).
5. Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

❖ **Caractéristiques des clôtures :**

6. Les clôtures peuvent être composées soit :
 - Soit d'un mur bahut, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de haut ;
 - Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
 - Soit d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit être implanté à l'alignement de la parcelle et la haie selon un retrait de 50 cm par rapport au grillage. La haie doit correspondre de préférence à une haie champêtre d'essences locales (liste d'espèces recommandées en annexe).

Section 4. Stationnement

Article N13. Obligations en matière de stationnement

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

❖ Caractéristiques des emplacements

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² (3m x 5m) non compris le dégagement.
3. Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux poreux de nature perméable (et si possible végétalisée).

Chapitre 3. Equipements et réseaux

Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

Article N14. Conditions de desserte

1. Toute nouvelle construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, et notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre les incendies.
2. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
3. Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
4. Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles créées ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

5. Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.
6. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 3 mètres voire 3,50 mètres pour des voies empruntées par des engins agricoles.

Article N15. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Section 2. Desserte par les réseaux

Article N16. Desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Article N17. Desserte par les réseaux publics d'assainissement

1. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).
2. Le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif.

❖ Assainissement des eaux usées :

3. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.
4. Toute évacuation d'eaux usées (eau vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.
5. Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

6. Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le dit-raccordement sera alors obligatoire.

❖ **Assainissement des eaux pluviales :**

7. Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit privilégier une rétention et une infiltration à la parcelle des eaux pluviales, suivant la capacité d'infiltration des sols. Un raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être effectué via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction en limite de propriété.
8. Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement (inférieure à 1 litre / seconde maximum par hectare, pluie décennale).
9. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
10. En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eau de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
11. En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou les espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.
12. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.
13. Toute installation agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article N18. Desserte par les réseaux gaz, électricité et communication numérique

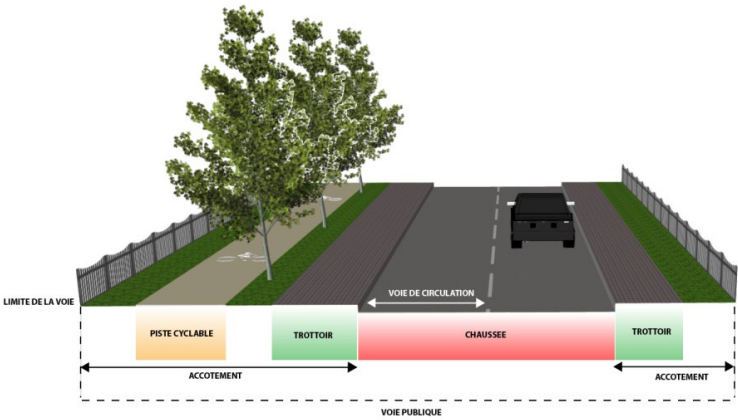
1. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

ANNEXES

1. DEFINITION / LEXIQUE

Termes	Définitions	Remarques
ABRIS DE JARDIN	Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.	
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE	Construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc...	
ANNEXES	Construction secondaire, de dimension réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.	Garage, piscine, dépendance,...).
BATIMENT PRINCIPAL	Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.	
BATIMENT	Construction couverte et close	
CARAVANES	Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Les camping-cars sont inclus dans cette catégorie.	
CHAUSSÉE	La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général.	
EMPRISE AU SOL :	L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.	
EXTENSION	Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celles-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.	
FACADE	Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.	
GABARIT	Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.	

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS	Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (par exemple les préfabriqués).	
HAUTEUR	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre en compte correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.	
LIMITES SEPARATIVES	Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Limite latérale : limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Limite de fond de terrain : limite opposée à la voie et donc ne donnant sur aucune voie.	
LIMITE DE LA VOIE :	<u>a- En présence d'un plan d'alignement approuvé</u> : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement. <u>b- En l'absence de plan d'alignement</u> : limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.	
MATERIAUX BIOSOURCES	Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).	
OPERATION D'AMENAGEMENT	Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.	Lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.
RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (par exemple les mobil-homes).	
TERRAIN	Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contigües appartenant au même propriétaire.	

TROTTOIR	Partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.	
VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	 La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie (voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...).	Cf. définitions : - chaussée - trottoir - voie de circulation
VOIE DE CIRCULATION	Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules.	Cf. définitions : - chaussée

2. LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Comprend notamment
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	les maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.
	Hébergement hôtelier et touristique	les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions

		permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	les salles de concert, les théâtres, les opéras...
	Equipements sportifs	les équipements d'intérêt collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...
	Autres équipements recevant du public	les équipements d'intérêt collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition	les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

3. LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Berberis vulgaris</i>	Epine-vinette
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaie
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies

<i>Malus Sylvestris</i>	Pommier des bois
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Mérisier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Rosa canina</i>	Eglantier ou rosier des chiens
<i>Rosa micrantha</i>	Eglantier à petites fleurs
<i>Rosa rubiginosa</i>	Eglantier couleur de rouille
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés
<i>Rosa tomentosa</i>	Eglantier tomenteux

<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc
<i>Ulmus laevis</i>	Orme blanc
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

4. LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Wild	Mimosa d'hiver
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuille de Saule
<i>Acer negundo</i> L.	Erable négundo
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Ailante glanduleux
<i>Ambrosia artemisifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolophe élevée
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Aster de la Nouvelle-Belgique
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc
<i>Bidens connata</i> Willd.	Bident soudé
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillé
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Barbon Andropogon
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Brome purgatif
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre à papillon
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Figue marine
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Cenchrus

<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse ambroisie
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la pampa
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Corne de cerf
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet vigoureux
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Genêt strié
<i>Egeria densa</i> Planchon	Egeria
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Epilobe cilié
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Patate de Virginie
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya

<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petite fleurs
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lentille d'eau miniscule
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lenticule à turion
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Jussie rampante
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriphylle aquatique
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagre bisannuelle
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalis pied-de-chèvre
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Paspale dilaté
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Patience à crêtes
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Oseille à feuilles en coin
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon sud-africain
<i>Solidago Canadensis</i> L.	Solidage du Canada

<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage géant
<i>Spartina anglica</i> C.E Hubbard	Spartine anglaise
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Sporobole fertile
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Consoude hérissée
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Lampourde glouteron



C.D.H.U

Conseil Développement Habitat Urbanisme

11, rue Georges Pargéas – 10000 TROYES