



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 4

REGLEMENT ECRIT

Vu pour être approuvé en conseil
municipal du 19 novembre 2024

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
ZONE UA.....	26
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	26
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions.....	27
Section 3 : Equipements et réseaux	38
ZONE UB	40
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	40
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions.....	41
Section 3 : Equipements et réseaux	52
ZONE UE	54
Caractéristiques de la zone :	54
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	54
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions.....	55
Section 3 : Equipements et réseaux	62
ZONE UX.....	65
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	65
Sans objet.....	66
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions.....	67
Section 3 : Equipements et réseaux	74
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	76
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	77
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions.....	78
Section 3 : Equipements et réseaux	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	90
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	91
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions.....	93
Section 3 : Equipements et réseaux	99
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	101
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	102
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions	104
Section 3 : Equipements et réseaux	109
ANNEXES.....	111

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application et Portée du règlement

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

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du Code l'urbanisme.

Contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines (zones U), de zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU), d'une zone agricole (zone A) et d'une zone naturelle (zone N), précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur le document graphique du règlement (plan de zonage) dans le dossier du PLU.

Le territoire de Châtres est concerné par les zones suivantes, où s'appliquent les dispositions générales, le lexique et les définitions ainsi que le règlement spécifique à chaque zone.

1. LES ZONES URBAINES:

UA	Centre-bourg – Tissu ancien
UB	Quartiers résidentiels à caractère pavillonnaire
UE	Secteur d'équipements d'intérêt collectif
UX	Secteur à vocation économique

2. LES ZONES A URBANISER :

1AU	Future zone destinée à l'habitat – court et moyen terme
2AU	Future zone destinée à l'habitat – long terme

3. LES ZONES AGRICOLES :

A	Zone agricole, n'ayant pas vocation à être urbanisée Un secteur Azh : secteurs de zones humides Un secteur A1 : secteur agricole au contact de la ZAC du Val de Bréon
----------	--

4. LA ZONE NATURELLE :

N	Zones naturelles et forestières, correspondant aux espaces n'ayant pas vocation à être urbanisés. Un secteur Nzh : secteurs de zones humides
----------	---

Le plan de zonage comprend en outre :

- La délimitation de **secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité qui s'impose aux permis (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, plus particulièrement des aménagements de voiries, au titre des articles L.151-41 et R.151-34.
- La délimitation de **secteurs de jardins** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit notamment des espaces urbains favorables à la préservation de la « nature en ville ».
- La délimitation d'**espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- La localisation de **bâtiments remarquables protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- Des **alignements d'arbres** protégé pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-19 du Code de l'urbanisme).
- Des **arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (art. L.151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- La délimitation de « **secteurs de corridor écologique** », au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme et en application des orientations réglementaire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La délimitation de « **secteurs de protection du paysage** », au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- L'identification des **secteurs de nuisance sonore**, appelant des normes d'isolation acoustiques renforcées.
- L'identification des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'une demande de **changement de destination** auprès de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), au titre des articles L. 151-11 et R. 151-35 du Code de l'urbanisme qui fait l'objet de prescriptions particulières.
- La délimitation de « **secteur de mares** », au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui fait l'objet de prescriptions particulières.
- Le report sous forme de **trames particulières des milieux humides** avérés (enveloppes d'alerte de classe A) des milieux humides potentiels (enveloppe d'alerte de classe B).
- La délimitation de secteurs de « **lisière des massifs boisés** », au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme et en application des orientations réglementaire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, qui font l'objet de prescriptions particulières.

Les prescriptions graphiques figurant sur le plan de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

Le règlement est complété par des **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** pour les **secteurs « le Châtelet » et « le Pré du Mesnil »**.

Le règlement de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 en zone UA.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article -1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Article -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Article -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Article -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article -7 : Emprise au sol des constructions

Article -8 : Hauteur des constructions

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Article -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Article -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

Article -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Article -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Article -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

Article-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Article -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Le règlement comprend en annexes :

- La liste des emplacements réservés,
- La liste du patrimoine bâti remarquable identifié,
- La Liste du patrimoine arboré,
- La liste des espèces exotiques envahissantes,
- La carte de localisation des secteurs aux aléas retrait-gonflement des argiles.

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-21 à R111-23, R.111-25 à R111-27, qui restent applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques **concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol**. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans le dossier « Annexes » du PLU.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie

renouvelable **pour répondre au besoin des constructions du projet** peuvent être autorisés dans toutes les zones (énergie solaire, géothermie...).

Reconstruction après destruction ou démolition

La reconstruction **à l'identique** d'un bâtiment détruit **par sinistre** (*évènement causant des dommages à la construction et enclenchant une déclaration de sinistre auprès des assurances*) **depuis moins de 10 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du présent PLU.

Application du règlement aux lotissements

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles du présent PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement sur de espaces privatifs doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides, ainsi que celui des vélos (cf. Code de la construction et de l'habitat).

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

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

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Sursis à statuer

Aux termes de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas suivants, et sur une période maximale de 2 ans :

- A partir de la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération.
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente.
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par délibération par le Conseil Municipal ou dans les périmètres en opération d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département.
- Dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L.311-2 du Code de l'urbanisme).
- A compter de la publication de l'acte prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L.313-2 du Code de l'urbanisme).
- En cas de révision du PLU, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (article L.153-11 du Code de l'urbanisme).

Risques naturels

Le territoire est concerné, au jour de l'approbation du PLU, par la présence d'argile dans son sous-sol, générant une exposition forte et moyenne de retrait-gonflement de ces sols : il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol (cf. carte en annexe du règlement et notice en annexe du dossier de PLU).

Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.151-41 du Code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent le plan de zonage en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la collectivité afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir ce terrain (modalités encadrées par les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.341-1 et suivants, L.342-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres dans les cas suivants :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- En forêt publique soumise au régime forestier ;

Sauf indication des dispositions de l'article L 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont **inconstructibles** à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

NB : Pour les autorisations de défrichement concernant les autres espaces boisés, se référer aux article L.341-1 à L.342-1 du Code forestier.

Pour rappel l'arrêté préfectoral n°2016/DDT/SEPR/237 fixant les seuils de surface en matière de renouvellement de peuplements forestiers et d'autorisation de coupes impose aux propriétaires de massif forestier d'un hectare de prendre dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe rase ou définitive, en l'absence d'une régénération ou reconstitution naturelle satisfaisante, les mesures nécessaires au renouvellement de peuplements forestiers, conformément aux directives ou schémas régionaux en vigueur dont ces bois et forêts relèvent.

Rappels de procédures

Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par des moyens de défense incendie adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.

Archéologie

Découvertes fortuites à caractère archéologique (article L.531-14 et suivants du Code du patrimoine) :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »

Archéologie préventive (législation archéologique) :

Article R.523-1 Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

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

Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

Sécurité – salubrité - nuisances

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLU, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur les articles R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

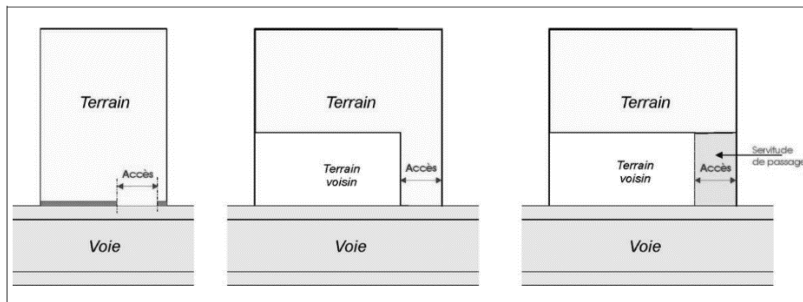
Abri de jardin

Il s'agit d'installation légère facilement démontable d'une hauteur de 2,5m et d'une emprise au sol limitée à 20m², destinée à accompagner des activités de jardinage ou de maraîchage. Il n'est autorisé qu'un abri de jardin maximum par unité foncière.

Accès

L'accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale, qu'elle soit publique ou privée.

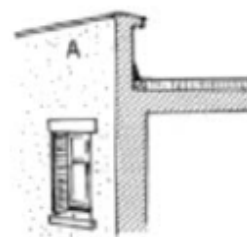
L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau bas de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord.

Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,20 m ne sont pas constitutifs d'un acrotère lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie et posés en retrait d'au moins 50 cm de l'acrotère.



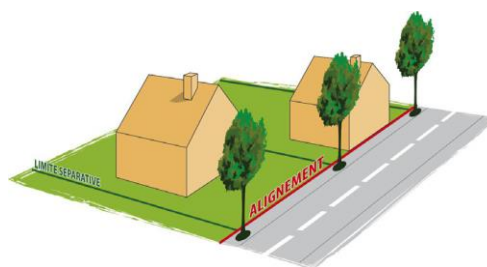
Affouillement - Exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 1,2 m.

Alignement (bâtiment implanté à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie de desserte ou une emprise publique (hors sente). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).

En cas de terrain bordé par plusieurs voies, il est possible de choisir l'alignement sur une ou plusieurs voies.



Annexe

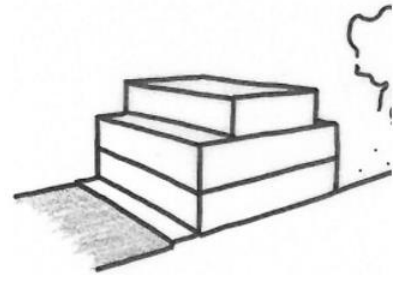
Sont considérées comme des annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire/secondaire/complémentaire aux fonctionnalités de la construction principale (remises, garages non professionnels, locaux vélos, celliers...). Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale.

Ses dimensions maximales sont les suivantes : 3 m de hauteur, avec une surface maximale de 30 m² d'emprise au sol.

Attique

Partie supérieure de la construction qui constitue le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction et de dimension moindre que les étages inférieurs. Il représente ainsi une autonomie de volume et un retrait minimum de 1,5m vis-à-vis de la façade sur la voie.



Auvent

Toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Bardage

Élément de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...).

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente situées au moins à 1,90 m au-dessus du plancher des pièces éclairées aux étages ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Les éléments en saillis accessibles (balcons, terrasses...) sont considérés comme des baies.

Bâtiment

Construction couverte et close.

Bâtiment remarquable

Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 10 des règlements de zones concernées).

Caravane

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Avant de faire un changement de destination, il est nécessaire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

Clôture

Elle constitue un obstacle construit ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise, le cas échéant, à autorisation administrative.

La clôture comprend différents éléments, tels que mur, muret, grillage, panneaux, pilastres maintenant le portail.

Châssis

Les châssis, tels que cités à l'article 9 du règlement, sont les cadres rigides qui supportent le vitrage d'une ouverture.

Chien assis

Le chien assis est une lucarne qui se distingue par son toit plat en pente inversée.

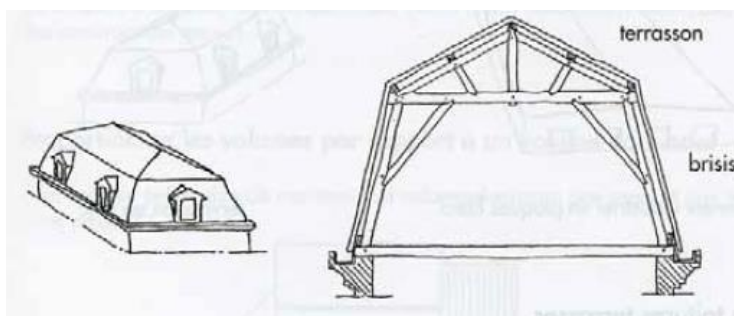


Comble

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

Comble Mansardé / Toiture Mansard

Le comble Mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis a un angle de 70° par rapport au dernier plancher. Les deux pans de cette toiture ont deux noms distincts, le brisis et le terrasson.



Construction

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avec l'approbation du PLU même si les travaux ne sont pas commencés, à condition que l'autorisation ne soit pas caduque.

Construction principale

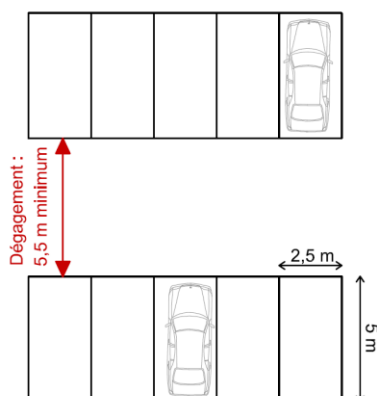
Une construction est considérée comme principale lorsqu'elle représente le volume bâti le plus important sur un terrain, en référence à son emprise au sol et sa surface de plancher cumulés.

Contigüe

Est contigüe une construction qui touche, qui est accolée à une limite de propriété (construction contigüe à une limite) ou à une autre construction (construction contigüe).

Dégagement (stationnement) :

Espace minimum permettant aux véhicules de manœuvrer aisément pour accéder ou sortir d'une place de stationnement. Celui-ci doit mesurer 5,5 m de large minimum.



Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, et au décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 le règlement peut distinguer 5 destinations et 23 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole 1.2 Exploitation forestière
2. Habitation	2.1 Logement 2.2 Hébergement
3. Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail 3.2 Restauration 3.3 Commerce de gros 3.4 Activités de services avec l'accueil d'une clientèle 3.5 Cinéma 3.6 Hôtels 3.7 Autres hébergements touristiques
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4 Salles d'art et de spectacle 4.5 Equipement sportifs 4.6 Lieux de culte 4.7 Autres équipements recevant du public
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie 5.2 Entrepôt 5.3 Bureau 5.4 Centre de congrès et d'exposition 5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 mis à jour précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service avec l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
- **Hôtels** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains* de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : 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** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : 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 spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Lieux de culte** : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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** : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait* d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- **Bureau** : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Distance minimale/minimum

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative) par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les constructions ne comportant pas de façades (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière, un chéneau ou gravitairement.

Emprise au sol

Le taux d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise au sol de la construction.

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, **exception faite** :

- Des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Des éléments d'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés dans le cadre de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLU,
- Des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de «bow-window »),
- Des balcons en saillie d'une profondeur maximum de 1,20 m
- Des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Des ouvrages enterrés.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : toutes constructions ou parties de construction maçonnée, telles que les terrasses de plus de 60 cm de haut, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de 2m², les rampes d'accès de parkings collectifs.

L'emprise au sol maximum est définie par zone et par unité foncière.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, y compris, le cas échéant, les surfaces concernées par un espace vert protégé (EVP) ou un espace boisé classé (EBC).

En revanche, on ne prend pas en compte les surfaces concernées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement, ni les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale pour le calcul de la surface du terrain.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R.420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, terrasses de moins de 60 cm de haut...).

Espaces boisés classés

Sont classés comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Espaces verts

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 12 et 13 du règlement des zones :

- Les « **espaces verts de pleine-terre** » : lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.
- Les « **espaces verts** » : lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking, voie de circulation sous-sol de construction), celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante.
- Les « **espaces verts à protéger (EVP)** » : un espace vert à protéger est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège en application de l'article L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale ou arboricole. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent « en cœur d'îlot », où la construction de bâtiments n'est pas autorisée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la commune, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers y sont autorisés (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation...), ainsi qu'un abri de jardin.

Extension

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

Lorsqu'elle est horizontale, l'extension doit être accolée par continuité de plancher.

Pour les constructions existantes à destination de logement, l'extension ne peut excéder 20% de la surface de plancher existante et ne doit pas générer de logement supplémentaire.

Façade

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.

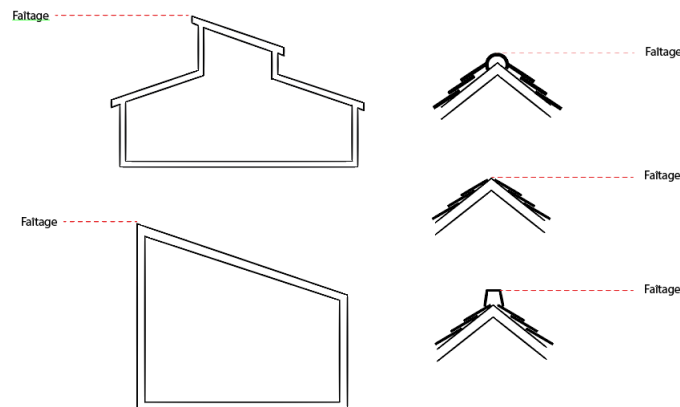
On distingue la façade principale (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 70°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 1,50 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 4, 5, 6)

Faitage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants d'une toiture. Le faitage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs de construction).

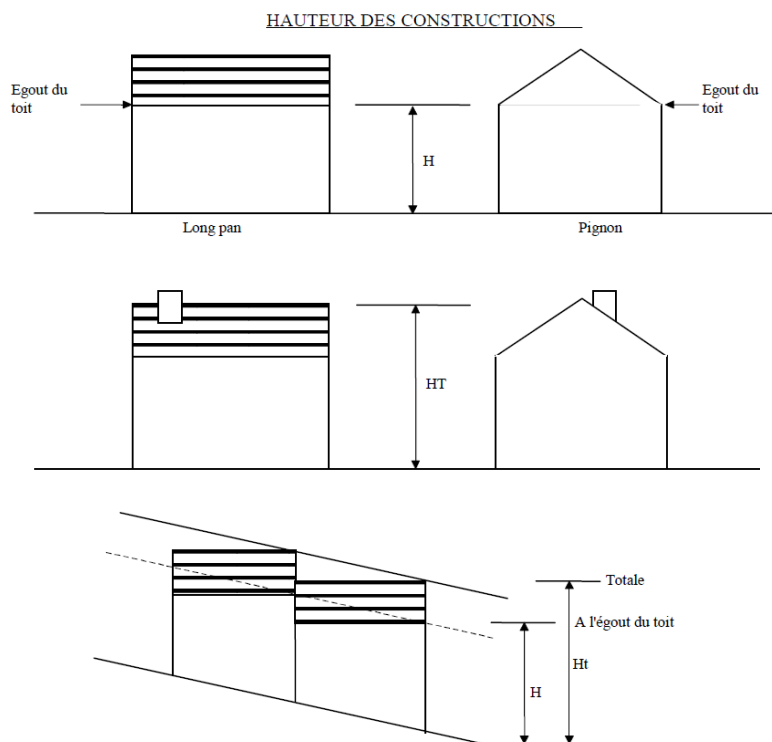


Hauteur de construction

(Sauf mention contraire, les hauteurs définies par le présent règlement le sont toujours par rapport au terrain naturel).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial du terrain, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au sommet de façade (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte.



Hauteur à l'acrotère : mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente (30° maximum).

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses. Pour un nombre d'étage égal, l'acrotère sera a priori plus haut que le sommet de façade d'une construction avec toiture à pente, ce qui explique ce point de référence spécifique dans le règlement.

Installations

Ensemble des objets, des appareils, des éléments mis en place en vue de tel ou tel usage. Cela suppose un caractère démontable.

Limite séparative

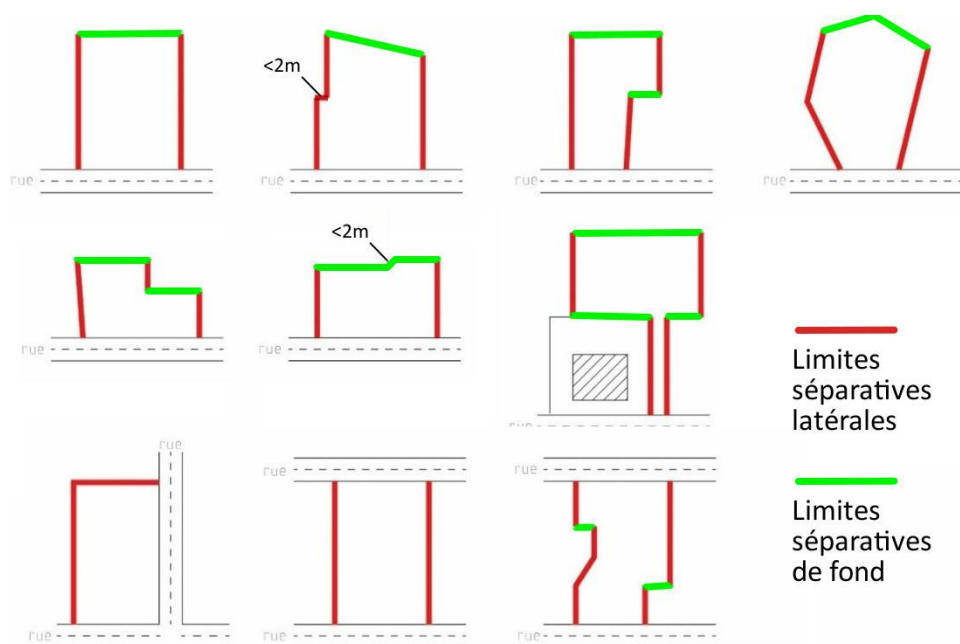
Les limites séparatives sont les limites de terrain autre que le(s) alignement(s).

Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent à la voie de desserte ou s'inscrivent à la perpendiculaire (ou angle supérieur à 45°) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les limites séparatives **de fond** sont les limites du terrain autres que l'alignement, les limites séparatives latérales et les limites de voies privées définies précédemment. Elles n'aboutissent pas à la voie de desserte et s'inscrivent en angle inférieur ou égal à 45° des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



Limites séparatives de fait

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent, la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

Lisse

Pièce assemblée horizontalement sur des poteaux servant à former une barrière ou un garde-corps, pouvant être de différentes matières (bois, béton, filin métallique...).

Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction, son acquisition, son acquisition-amélioration ou sa réhabilitation, d'un agrément et/ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt Locatif Social, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Lotissement

Un lotissement est constitué par la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, ou de plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

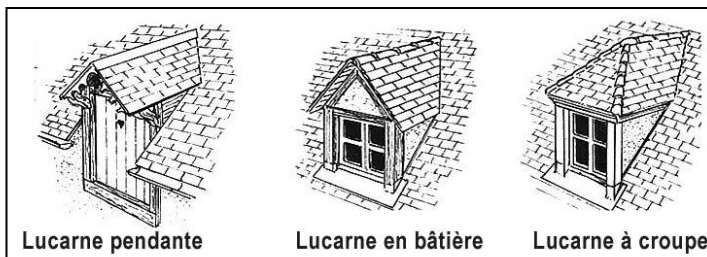
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Lucarne

Élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

Il existe 3 principaux types de lucarnes :

- **Lucarne pendante** : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- **Lucarne en bâtière** : toit à deux versants et à pignon recouvert
- **Lucarne à croupe dite "capucine"** : lucarne à trois versants de toiture.



Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mur Pignon

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

Place commandée

Place de stationnement automobile qui n'est accessible que par une seule autre place de stationnement.

Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux plantés en terre (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non).

Recul des constructions (au sens de l'article 4 du règlement)

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'emprise publique.

Reconstruction

Construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

Restauration (d'une construction)

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Retrait des constructions (au sens de l'article 5 du règlement)

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Rez-de-chaussée

Niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au sol naturel, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Le rez-de-chaussée peut avoir une hauteur de plafond supérieure à celle couramment admise pour un niveau d'habitation, notamment pour permettre l'implantation d'activités commerciales ou artisanales ou pour des motifs architecturaux ou techniques.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, (...), à l'exclusion des éléments de modénature.

Sente

Les sentes sont des voies de faible largeur (chemin, sentier...), elles peuvent être goudronnées.

Surélévation

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en rehaussant un ou plusieurs murs périphériques.

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions, définie par le livre I du code de l'urbanisme*. NOR : DEVL1202266C.

Art. R. 111-22 du code de l'urbanisme : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente

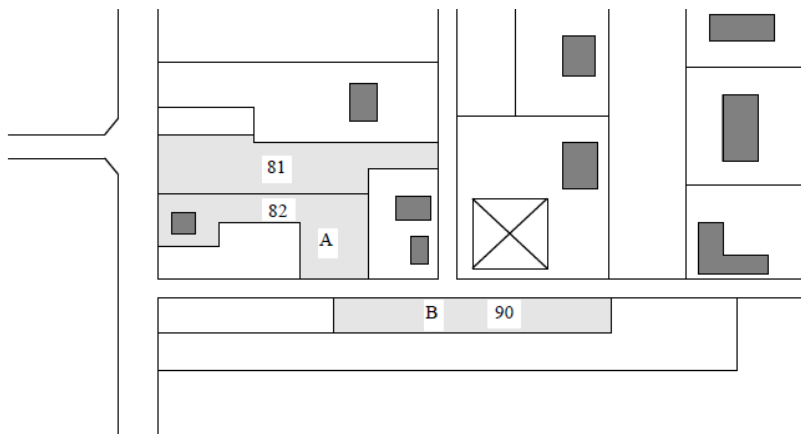
La surface de vente correspond aux espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle, aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement ainsi qu'aux espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (cf. loi n° 96-1181 du 30 décembre 1996 portant loi de finances pour 1997). Ne sont donc pas compris dans la surface de vente les réserves, les cours, les entrepôts, les parcs de stationnement, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

Terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

En cas de division foncière, les dispositions du règlement doivent s'appliquer sur l'ensemble des terrains, y compris le reliquat.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse ou à faible pente

Pour l'application du règlement, les toitures dont la pente est faible (30% maximum) et dont le point le plus haut est inférieur à celui de l'acrotère sont considérées de la même façon que les toitures terrasses.

Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Une voie s'entend comme un espace ouvert à la circulation automobile publique, qu'elles soient de statut public ou privé (absence de système de fermeture), qui comprend les aménagements adaptés pour assurer dans des conditions de sécurité et de confort la circulation des véhicules motorisés, des cycles, des piétons, et les fossés et talus la bordant le cas échéant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère dominant de la zone :

La zone UA correspond au centre-bourg de la commune, zone centrale et mixte en termes de fonctions et aux formes urbaines traditionnelles. Il présente une densité forte et les constructions, sont en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des voies.

Ces caractères doivent être maintenus.

Pour une juste application des règles suivantes, il y a lieu de se reporter aux dispositions générales et au lexique situés au début du règlement (page 5 et suivantes).

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination de salle d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières et décharges ;
- Les antennes de téléphonie mobile ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

Article UA-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux suivants ne **sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations** décrites.

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 250m² et de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains.
- Les équipements recevant du public, à condition de correspondre aux sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,
 - Locaux techniques des administrations publiques ou de leurs délégataires ;

- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être en accompagnement d'une construction principale autorisée dans la zone et sans dépasser 30% d'emprise au sol totale de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article UA-3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile et les places publiques ;
- voies privées viabilisées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (les autres voies privées relèvent de l'article UA-5).

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

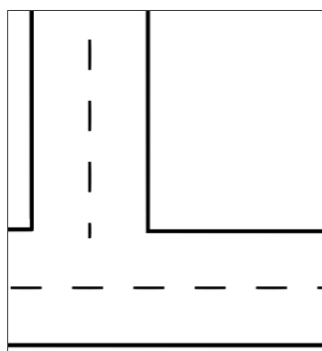
4.2 Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

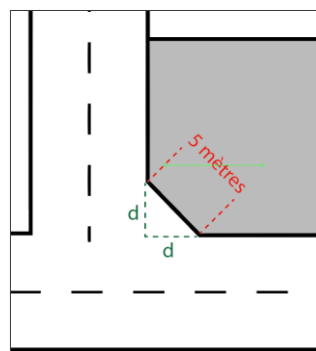
Les constructions peuvent s'implanter en recul des voies et emprises publiques lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant ou lorsque la prise d'alignement est assurée par une clôture respectant les dispositions de l'article UA9.

4.3 Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.
- A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction implantée à l'alignement doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.



Situation initiale



Réalisation avec alignement et pan coupé de 5 m

Article UA-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage ;
- Les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

5.2 Dispositions générales

Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à 4 m. Cette distance minimum est portée à 8 m par rapport aux limites de fond de terrain ;
 - En cas de façade sans baie : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à 2,5 m. Cette distance minimum est portée à 7 m par rapport aux limites de fond de terrain ;

- Les **piscines** non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 4 m par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - 7 m par rapport aux limites de fond de terrain.
- Les constructions **annexes** doivent être implantées :
 - Soit sur limite séparative latérale ou de fond,
 - Soit en respectant un retrait minimum de 1 m.

5.3 Dispositions particulières

- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.
Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.

Article UA-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les escaliers d'accès ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage.

6.2 Dispositions générales

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale la hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m ; cette distance pourra être rapportée à 4 m en cas de patio ou cour fermée ;
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4m ;
- Les annexes peuvent être accolées ou non à la construction principale. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 4 m, ainsi qu'entre deux annexes.
- Les éléments de constructions reliant une annexe à la construction principale ne peuvent en aucun cas constituer une surface de plancher supplémentaire.

6.3 Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.
Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UA-7 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UA-8 - Hauteur des constructions

8.1 Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;

8.2 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
 - 7 m à l'égout du toit ;
 - 10 m au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 m.

8.3 Dispositions particulières

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UA-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1 Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Plusieurs éléments de rappel du style architectural traditionnel de la Brie Champenoise doivent être intégrés sur tout ou partie de la construction (pierres meulières, pan de bois, encadrement des ouvertures maçonné ou en briques, volets battant à vantaux, marquise...).
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits

9.2 Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

9.3 Façades

Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les balcons et les perrons sont interdits.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilités ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les devantures des commerces et services doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

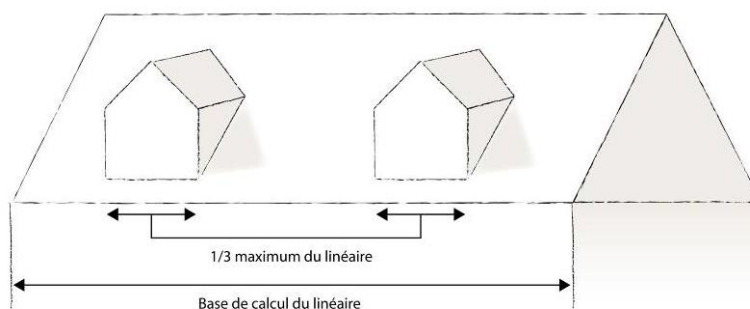
Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.
- Les bardages sont interdits.

9.4 Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.

- Les toitures à pentes doivent être composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes, comprises entre 35° et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et constructions annexes.
- Les débords de toitures des constructions principales sont limités à 50 cm de profondeur.
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de présenter les caractéristiques d'une toiture végétalisée (cf définition du lexique) et de s'insérer harmonieusement avec l'environnement bâti immédiat.
- Les principes de toitures suivants sont à respecter :
 - Des couvertures en tuile rappelant la tuile traditionnelle ou en ardoise ;
 - Des tonalités de tuiles couleur brune, rouge panaché, sablé champagne. Le noir est exclu ;
 - L'interdiction de couvertures métalliques ou de fibre-ciment, des tuiles de béton ; et des couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment ;
 - Le shingle est autorisé seulement pour les annexes. Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.
- Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. Les chiens assis sont interdits.
- Les lucarnes en saillie sont autorisées à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles soient séparées d'une distance au moins égale à la largeur de la lucarne la plus large.



- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs joues seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.
- Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être intégrés aux constructions (coloris de la toiture et dans le nu du plan de couverture notamment).
- Les lucarnes enchâssées existantes doivent être conservées ou remplacées.

9.5 Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.

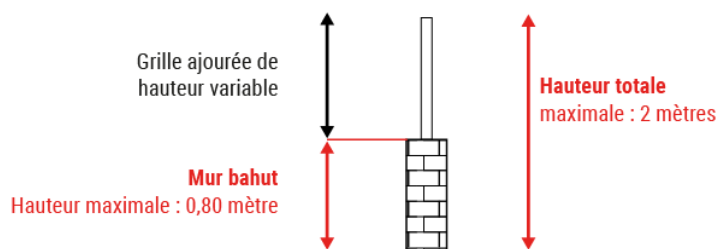
9.6 Clôtures :

Les clôtures doivent prendre en compte :

- La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture.

Pour les clôtures sur rue :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 cm).
- Elles sont constituées soit :
 - D'un mur plein,
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



Pour les clôtures en limites séparatives :

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m,
- Dans le cas d'une clôture mitoyenne entre deux terrains présentant une différence de niveau du sol d'au moins 20 cm, la hauteur totale de cette clôture est limitée à 2 m par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), de lisses en fer ou aluminium, et doublées de haies vives.

9.7 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une

architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article UA-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

Article UA-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article UA-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Les obligations minimales suivantes s'imposent :

Surface en espace vert	20% de l'unité foncière
dont espace de pleine terre	50% de la surface en espace vert

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

- La plantation d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres est imposée.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.

Article UA-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

- Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 25 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Les « espaces verts protégés » (EVP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception :
 - des piscines d'une surface maximale de 35m²,
 - des installations légères, facilement démontables, d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur totale maximale de 3 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Une voie de desserte maximum par terrain ;
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur ;
 - Un traitement perméable.
- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans les EVP ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre leur caractère paysager, leur dominante végétale et leur qualité écologique. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de ces qualités.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

Article UA-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article UA-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

15.1 Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

15.2 Stationnement automobile et deux roues motorisées

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Pour les opérations de 3 logements et plus, les places commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de places à réaliser.
- Le nombre minimal de place dédiées au stationnement des véhicules **automobiles** se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé (plancher)	Maximum possible (plafond)
Logement	2 places par logement	
Logement social	1 place par logement	
Hébergement Hôtels Hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres	
Bureaux		1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	Jusqu'à 150 m ² de surface de vente : il n'est pas fixé de norme. Au-delà : 1 place par tranche de 150 m ² de surface de vente	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher	
Restauration	Jusqu'à 300 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme.	

	Au-delà : 2 places par tranche de 300 m ² de surface de vente	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...	

15.3 Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.
 - Situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement (pour les constructions comportant 2 logements ou plus)	Pour les logements de 2 pièces ou moins : 0,75m ² / logt Pour les logements de 3 pièces et plus : 1,5m ² / logt Avec une superficie minimale de 3 m ²
Hébergement	Il n'est pas fixé de norme
Bureaux	1,5m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	Jusqu'à 300 m ² de surface de vente : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 300 m ² de surface de vente : 1 place par tranche de 300 m ² de surface de vente
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Etablissements d'enseignement	Ecole primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves
Restauration	Jusqu'à 300 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 300 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 300 m ² de surface de vente
Hôtels Hébergements touristiques	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement

Etablissement de santé et d'action sociale.	
Salles d'art et de spectacles / Cinéma	
Autres équipements recevant du public.	

Rappel : les espaces de stationnement doivent respecter les articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation, complété par l'arrêté du 30 juin 2022.

15.4 Véhicules électriques ou hybrides

- Pour les bâtiments groupant au moins trois logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UA-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 m, soit directement, soit par un passage aménagé sur un terrain voisin. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Le permis de construire peut-être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

16.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Plus particulièrement, la largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être de 3,50 m minimum. Cette largeur minimale est portée à 6 m lorsque l'opération dessert 5 logements et plus. Dans ce cas, la chaussée doit comporter des aménagements permettant d'assurer la sécurité des circulations piétonnes et vélos
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour y compris ceux des services publics.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

Article UA-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

17.2 Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.3 Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

17.4 Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales applicable sur la commune.
- Cet article est complémentaire de l'article UA-14 du présent règlement.

17.5 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logement ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

17.6 Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 5 logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UB

Caractère dominant de la zone :

La zone UB correspond à la zone d'extension du centre-bourg, à dominante pavillonnaire et résidentielle.

Pour une juste application des règles suivantes, il y a lieu de se reporter aux dispositions générales et au lexique situés au début du règlement (page 3 et suivantes).

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UB-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à destination de restauration, de commerce de détail, de commerce de gros, d'hôtels ou de cinéma ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières et décharges ;
- Les antennes de téléphonie mobile ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

Article UB-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux suivants ne **sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations** décrites.

- Les constructions à destination d'artisanat, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 250m² et de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains.
- Les équipements recevant du public, à condition de correspondre aux sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,
 - Locaux techniques des administrations publiques ou de leurs délégataires ;
 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être en accompagnement d'une construction principale autorisée dans la zone, sans dépasser 30% d'emprise au sol totale de la construction principale et de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;

- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article UB-3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile et les places publiques ;
- voies privées viabilisées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (les autres voies privées relèvent de l'article UB-5).

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

4.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté. Cette distance sera portée à 8m le long de la RD144.
- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 30 m de profondeur par rapport aux voies telles que définies ci-avant.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 30 m de profondeur, seuls sont autorisés :
 - Les travaux d'aménagement et de surélévation des constructions existantes ;

- Les travaux d'extension des constructions existantes,
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
- Les annexes, piscines et terrasses.
- Un habitat léger maximum par unité foncière, répondant aux conditions suivantes :
 - Emprise au sol maximum : 20m²
 - Hauteur maximum de 4,5 m
 - Le respect des dispositions des articles UB-4 à UB-8
- Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

4.3 Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

Article UB-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage ;
- Les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

5.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur 1 limite séparative latérale ;
- Seules les constructions annexes, peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ;
- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à 4 m. Cette distance minimum est portée 8 m par rapport aux limites de fond de terrain ;
 - En cas de façade sans baie : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 2,5 m. Cette distance minimum est portée à 6 m par rapport aux limites de fond de terrain ;
- Les **piscines** non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 3 m par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - 6 m par rapport aux limites de fond de terrain.
- Les constructions **annexes** doivent être implantées :
 - Soit sur limite séparative latérale ou de fond,
 - Soit en respectant un retrait minimum de 1 m.

5.3 Dispositions particulières

- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UB-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage.

6.2 Dispositions générales

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à 8 m ;
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à 4 m ;
- Les annexes peuvent être accolées ou non à la construction principale.
- Si l'annexe n'est pas accolée à la construction principale, il est imposé une distance minimale de 4 m entre la construction principale et l'annexe.
- Les éléments de constructions reliant une annexe à la construction principale ne peuvent en aucun cas constituer une surface de plancher supplémentaire.
- Il est imposé une distance minimale de 4 m entre annexes

6.3 Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.
- Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UB-7 - Emprise au sol des constructions

7.1 Champ d'application

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : toutes constructions ou parties de **construction maçonnée**, telles que les terrasses de plus de 60 cm de haut, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de 2m², les rampes d'accès de parkings collectifs.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Des éléments d'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés dans le cadre de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- Des oriel : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window ») ;
- Des balcons en saillie d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Des ouvrages enterrés.

7.2 Dispositions générales

- L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée à 40 % de la surface du terrain, dont 75 % minimum doit être implantée dans une bande 30 m comptée depuis l'emprise publique ;
- L'emprise maximale du sous-sol des constructions ne peut excéder 110% de la surface totale du rez-de-chaussée.

7.3 Dispositions particulières

- L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est limitée à 70% de la surface du terrain.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UB-8 - Hauteur des constructions

8.1 Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

8.2 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
 - 6 m à l'égout du toit ;
 - 9 m au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 m.

8.3 Dispositions particulières

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
- les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UB-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1 Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.2 Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

9.3 Façades

Aspect des façades :

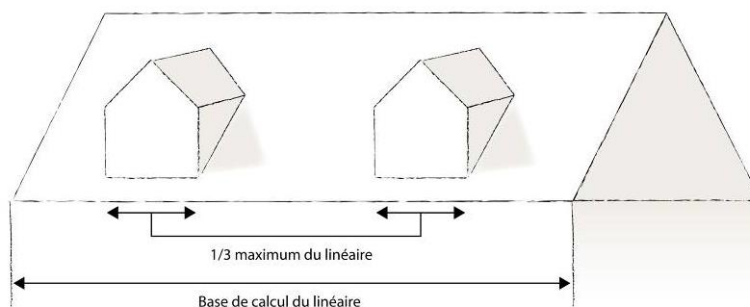
- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- Les constructions affirmant une architecture de style contemporain, seront autorisées à condition qu'elles soient de bonne qualité et étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.
- Les extensions ou rénovations d'architecture contemporaine sont autorisées, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilités ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les devantures des constructions accueillant du public doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.
- Les bardages sont interdits.

9.4 Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.
- Les toitures à pentes doivent être composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes, comprises entre 35° et 45° . Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et constructions annexes.
- Les toitures des vérandas et des annexes peuvent comporter une ou plusieurs pentes comprises entre 10° et 30° .
- Les toitures des extensions ne comportant pas plus qu'un rez-de-chaussée doivent présenter 3 pans maximum.
- Les débords de toitures des constructions principales sont limités à 50 cm de profondeur.
- Les principes de toitures suivants sont à respecter :
 - Des couvertures en tuile rappelant la tuile traditionnelle ou en ardoise ;
 - Des tonalités de tuiles couleur brune, rouge panaché, sablé champagne. Le noir est exclu ;
 - L'interdiction de couvertures métalliques ou de fibre-ciment, des tuiles de béton ; et des couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment ;
 - Le shingle est autorisé seulement pour les annexes. Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.
- Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. Les chiens assis sont interdits.
- Les lucarnes en saillie sont autorisées à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles soient séparées d'une distance au moins égale à la largeur de la lucarne la plus large.



- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs joues seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

- Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être intégrés aux constructions (coloris de la toiture et dans le nu du plan de couverture notamment).

9.5 Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.

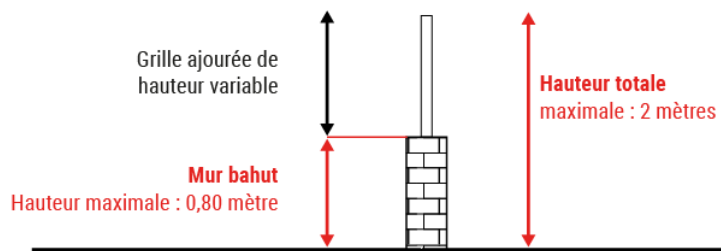
9.6 Clôtures :

Les clôtures doivent prendre en compte :

- La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture.

Pour les clôtures sur rue :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m).
- Elles sont constituées soit :
 - D'un grillage, impérativement doublé d'une haie vive,
 - D'un mur plein,
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée. La hauteur maximale du mur bahut peut être portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



Pour les clôtures en limites séparatives :

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m,
- Dans le cas d'une clôture mitoyenne entre deux terrains présentant une différence de niveau du sol d'au moins 20 cm, la hauteur totale de cette clôture est limitée à 2 m par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), de lisses en fer ou aluminium, et doublées de haies vives.

9.7 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article UB-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

Article UB-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article UB-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 50 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- La plantation d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres est imposée.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Les terrains situés en limite de zone A (agricole) ou de zone N (naturelle) doivent être plantés d'arbres ou arbustes, d'espèces et de volumes variés, de façon à masquer les bâtiments depuis l'extérieur du bourg ou du hameau.

Article UB-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

- **La plantation d'espèces invasives, telles que définies en annexe du règlement est interdite.**

Les « espaces verts protégés » (EVP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception :
 - des piscines d'une surface maximale de 35m²,
 - des installations légères, facilement démontables, d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur totale maximale de 3 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Une voie de desserte maximum par terrain ;
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur ;
 - Un traitement perméable.
- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans les EVP ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre leur caractère paysager, leur dominante végétale et leur qualité écologique. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de ces qualités.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé. Les espèces choisies en remplacement

peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

Article UB-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).
- Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Ce stockage doit être d'au moins 1m³ par tranche de 50m² de surface d'emprise de bâtiment.

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article UB-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

15.1 Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

15.2 Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m

- Pour les opérations de 3 logements et plus, les places commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de places à réaliser.
- Le nombre minimal de place dédiées au stationnement des véhicules automobiles se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé (plancher)	Maximum possible (plafond)
Logement	2 places par logement	
Logement social	1 place par logement	
Bureaux		1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Artisanat	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà : 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles / Cinéma Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...	

15.3 Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions,
 - Situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement (pour les constructions comportant 2 logements ou plus)	Pour les logements de 2 pièces ou moins : 0,75m ² / logt Pour les logements de 3 pièces et plus : 1,5m ² / logt Avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureaux	1,5m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Artisanat	Il n'est pas fixé de norme.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher

Etablissements d'enseignement	Ecole primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles / Cinéma Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement

Rappel : les espaces de stationnement doivent respecter les articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation, complété par l'arrêté du 30 juin 2022.

15.4 Véhicules électriques ou hybrides

- Pour les bâtiments groupant au moins trois logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UB-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 m, soit directement, soit par un passage aménagé sur un terrain voisin. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

16.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Plus particulièrement, la largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être de 3,50 m minimum. Cette largeur minimale est portée à 6 m lorsque l'opération dessert 5 logements et plus. Dans ce cas, l'aménagement créé doit permettre d'assurer la sécurité des circulations piétonnes et vélos

- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour y compris ceux des services publics.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

Article UB-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

17.2 Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.3 Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

17.4 Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales applicable sur la commune.
- Cet article est complémentaire de l'article UA-14 du présent règlement.

17.5 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logement ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

17.6 Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 5 logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UE

Caractéristiques de la zone :

La zone UE correspond à la zone d'équipements d'intérêt collectif.

Pour une juste application des règles suivantes, il y a lieu de se reporter aux dispositions générales et au lexique situés au début du règlement (page 5 et suivantes).

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE -1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UE-2
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces de détail, de commerce de gros ou d'hébergement hôtelier et touristique
- Les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisir ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières et décharges ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.

Article UE -2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne **sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations** décrites.

- Les constructions à destination de logement ou d'hébergement, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone
 - qu'elles soient intégrées dans le volume bâti principal
 - qu'elles ne dépassent pas 150m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de bureaux, de restauration ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être nécessaires à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée sur la même unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article UE -3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UE -4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile et les places publiques ;
- voies privées viabilisées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m, disposant d'aménagements permettant d'assurer la sécurité des circulations piétonnes et vélos (les autres voies privées relèvent de l'article UE-5).

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

4.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

4.3 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

Article UE -5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage ;
- Les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

5.2 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à 6 m.
 - En cas de façade sans baie : le retrait doit être au moins égal à 3 m.

5.3 Dispositions particulières

- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UE -6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet

Article UE -7 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UE -8 - Hauteur des constructions

8.1 Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;

8.2 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 m

8.3 Dispositions particulières

Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
- les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UE -9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1 Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.

9.2 Volumes

Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

9.3 Façades

Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les façades ne pourront être constituées ou couvertes de revêtement brillant ou à effet miroir.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

9.4 Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 80% de leur surface.

9.5 Eléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.

9.6 Clôtures :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

Les clôtures doivent prendre en compte :

- La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture.

9.7 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article UE -10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

Article UE -11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article UE -12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 50 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- La plantation de 1 arbre pour 100 m² d'espaces libres est imposée.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.

Article UE -13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

- **La plantation d'espèces invasives, telles que définies en annexe du règlement est interdite.**

Article UE -14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Dispositions générales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennale.

- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article UE-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

15.1 Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

15.2 Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Le nombre minimal de place dédiées au stationnement des véhicules automobiles se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé (plancher)	Maximum possible (plafond)
Logement	2 places par logement	
Logement social	1 place par logement	
Hébergement	1 place pour 2 chambres	
Bureaux		1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...	

Etablissement de santé et d'action sociale.		
Salles d'art et de spectacles / Cinéma		
Autres équipements recevant du public.		

15.3 Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement (pour les constructions comportant 2 logements ou plus)	Pour les logements de 2 pièces ou moins : 0,75m ² / logt Pour les logements de 3 pièces et plus : 1,5m ² / logt Avec une superficie minimale de 3 m ²
Hébergement	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Etablissements d'enseignement	Ecole primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles / Cinéma Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement

Rappel : les espaces de stationnement doivent respecter les articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation, complété par l'arrêté du 30 juin 2022.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UE-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 m, soit directement, soit par un passage aménagé sur un terrain voisin. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité,

la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

16.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Plus particulièrement, la largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être de 3,50 m minimum.
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour y compris ceux des services publics.

Article UE-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

17.2 Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.3 Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

17.4 Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales applicable sur la commune.
- Cet article est complémentaire de l'article UA-14 du présent règlement.

17.5 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UX

Caractéristiques de la zone :

La zone UX correspond à la zone d'activités économiques du Val Bréon.

Pour une juste application des règles suivantes, il y a lieu de se reporter aux dispositions générales et au lexique situés au début du règlement (page 5 et suivantes).

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UX-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

1.1 Dispositions générales :

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de salle d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf dispositions prévues à l'article UX2;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières et décharges,
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées ;
- Les constructions ou imperméabilisation du sol à moins de 20 m des rives du ru de Loribeu à ciel ouvert.

1.2 Dans le secteur à risque technologique : Toute nouvelle construction est interdite, sauf dispositions prévues à l'article UX2.

Article UX-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

2.1 Dispositions générales :

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne **sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations** décrites.

- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaire à condition :
 - qu'elles ne dépendent pas de la législation dite SEVESO,
 - qu'elles n'aient pas pour objet principal le commerce aux particuliers.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de correspondre aux sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,
 - Locaux techniques des administrations publiques ou de leurs délégataires,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.
 - Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans les cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.
- Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- Les habitations sous réserve :
 - D'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service collectif,
 - D'être intégrées dans un bâtiment d'activité,
 - De ne pas dépasser une surface plancher de 100m².

2.2 Dans le secteur à risque technologique :

- Les installations industrielles à condition qu'elles soient liées à l'activité à l'origine des risques.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article UX-3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UX-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1 Champ d'application

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :
 - le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
 - le long des voies privées ouvertes à la circulation.
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
 - les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite,
 - les rampes de garage.

4.2 Dispositions générales

- Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent s'implanter soit en limite soit avec un recul minimum de 1 m.
- Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter en respectant un recul au moins égal à 5 m.
- Seules les guérites d'accueil, habitation, locaux de gardien ou autres petites constructions nécessaires à l'accueil ou à la desserte en réseau pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum d'1 m calculée à partir des voiries publiques, ou de voies privées.
- Les ouvrages de desserte réseaux ou télécommunication peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

Article UX-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 Champ d'application

- Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

5.2 Dispositions

- Les constructions de moins de 5 m de hauteur doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.
- Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent, quant à elle, s'implanter en retrait d'au moins 5 m.
- Seules les guérites d'accueil, habitation, locaux de gardien ou autres petites constructions nécessaires à l'accueil ou à la desserte en réseau pourront s'implanter avec un retrait minimum de 5 m calculée à partir des voiries publiques, ou de voies privées.

Article UX-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 Champ d'application

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

6.2 Dispositions

- Les constructions doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5m.

Article UX-7 - Emprise au sol des constructions

7.1 Champ d'application

- L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

7.2 Dispositions

- L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UX-8 - Hauteur des constructions

8.1 Champ d'application

- La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
 - les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
 - Les souches de cheminées et autres édifices techniques industriels ou assimilés ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
 - les garde-corps.

8.2 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 15 m
- Toutefois, elle peut être portée à 25 m pour les parties de constructions abritant des ouvrages techniques ou des processus nécessitant de grande hauteur.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UX-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1 Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

9.2 Volumes

L'enveloppe du bâti ne pourra se réduire à une simple forme parallélépipède.

9.3 Façades et toitures

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Aspect des façades :

- L'enveloppe du bâtiment ne pourra comporter un traitement de façade uniforme sur tout l'ensemble.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les façades ne pourront être constituées ou couvertes de revêtement brillant ou à effet miroir.

Aspect des toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.

9.4 Eléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatiseurs et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur ...

- Aucune aire de stockage n'est autorisée entre le bâtiment et la voie de desserte. Les aires de stockage doivent être imperméabilisées et entièrement closes soit de murs, soit d'une bande plantée d'au moins 2m d'épaisseur conformément à l'article UX.

9.5 Clôtures :

A l'exception du secteur de corridor écologique :

- Les clôtures seront constituées de végétation doublée de grillage ou barreaudage verticale posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre.
- La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Des trouées de 15/10 cm tous les 20 m seront réalisées dans les clôtures des limites séparatives et dans les murs en limite de voie et emprise publique afin de laisser passer la petite faune.

Secteur de corridor écologique :

- Les clôtures seront constituées de grille ou grillages doublés de haies composées d'essences variées et locales.

Article UX-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

Article UX-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article UX-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1 Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 15 % des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Cette règle ne s'applique pas au secteur de corridor écologique.
- Dans le **secteur de corridor écologique**, 100% des espaces restés libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Il doit être aménagé une bande paysagère de 5 m minimum le long des voies et espaces collectifs. Cette bande paysagère peut comprendre des accès ponctuels au terrain, des guérites d'accueil et des ouvrages liés à la desserte réseaux.
- L'entrée principale du bâtiment doit être accompagnée d'un espace paysager.
- Les aires de stationnement collectives pour véhicules légers doivent intégrer des plantations.

12.2 Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- La plantation d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres est imposée.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Les aires de stationnement extérieures de plus de 4 places de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50m² de superficie y étant affectée.

Article UX-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

- **La plantation d'espèces invasives, telles que définies en annexe du règlement est interdite.**

Les « espaces boisés classés » (EBC)

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

Article UX-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennale.
- Avant rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect

de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie décennale.

- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface supérieure à 50 m², doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public ou le milieu naturel.
- Toute installation industrielle, 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 et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article UX-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

15.1 Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

15.2 Stationnement véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Le nombre minimal de place dédiés au stationnement des véhicules automobiles se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigée (plancher)	Maximum possible (plafond)
Bureaux		1 place pour 55m ² de surface de plancher
Artisanat	Jusqu'à 100 m ² de surface de vente : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 100 m ² de surface de vente : 1 place / tranche de 100 m ² de surface de plancher	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	
Industrie	1 place pour 200 m ² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m ² , puis 1 place pour 400 m ² au-delà, avec au minimum 1 place pour 2 employés	
Entrepôt	1 place pour 500 m ² de surface de plancher jusqu'à 5000 m ² , puis 1 place pour 1000 m ² au-delà, avec au minimum 1 place pour 2 employés	
Restauration Commerces de détail Hôtels Hébergements touristiques Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles. Cinéma Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement à proximité...)	

- Les espaces de stationnement de 100m² ou plus devront comporter des aménagements permettant d'éviter la pollution des sols et sous-sols par les hydrocarbures (noues dépolluantes par exemple)

15.3 Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
 - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
 - situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 3 m².

- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigée
Bureaux	1,5m ² / tranche de 100m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	Jusqu'à 150 m ² de surface de vente : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 100 m ² de surface de vente : 0,75m ² / 100 m ² de surface de vente
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	0,75m ² / tranche de 25 m ² de surface de plancher
Entrepôt	0,75m ² / tranche de 300 m ² de surface de plancher
Restauration Hôtels Hébergements touristiques Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles. Cinéma Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement à proximité...

Rappel : les espaces de stationnement doivent respecter les articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation, complété par l'arrêté du 30 juin 2022.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UX-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les aménagements et les constructions se desservant la RN4 sont interdits.

16.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UX-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

17.2 Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.3 Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.
Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

17.4 Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales applicable sur la commune.
- En tout état de cause, l'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.5 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Pour une juste application des règles suivantes, il y a lieu de se reporter aux dispositions générales et au lexique situés au début du règlement (page 5 et suivantes).

Les zone AU correspondent aux secteurs de projet, elles sont séparées en deux catégories :

- Les **zones 1AU** qui se trouvent être constructibles sous conditions de réalisations d'équipements publics. Elles doivent répondre aux prescriptions des OAP définies dans le PLU.
Il s'agit de la zone dite du Chatelet et du Pré du Mesnil.
- La **zone 2AU** qui ne pourra être ouverte qu'à terme à l'urbanisation à la suite d'une modification du PLU et de la réalisation d'une OAP.

Un pré diagnostic écologique doit être réalisé avant l'ouverture à l'urbanisation pour définir les impacts du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces impacts.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AU-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions non compatibles avec le programme défini dans l'OAP,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination de commerces de détail, de commerce de gros, d'hôtels ou d'hébergements touristiques ;
- Les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt ;
- Les constructions à destination de salle d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisir ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières et décharges ;
- Les antennes de téléphonie mobile ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

Article AU-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne **sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations** décrites.

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 250m² et de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains.
- Les équipements recevant du public, à condition de correspondre aux sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,
 - Locaux techniques des administrations publiques ou de leurs délégataires ;

- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être en accompagnement d'une construction principale autorisée dans la zone et sans dépasser 30% d'emprise au sol totale de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article AU-3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les opérations d'habitations de plus de 1 500m² de surface de plancher ne sont autorisées que si elles intègrent au moins 20% de logements locatifs aidés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article AU-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile et les places publiques ;
- voies privées viabilisées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m, disposant d'aménagements permettant d'assurer la sécurité des circulations piétonnes et vélos (les autres voies privées relèvent de l'article AU-5).

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

4.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 30m de profondeur par rapport aux voies telles que définies ci-avant.

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 30 m de profondeur, seuls sont autorisés :
 - Les annexes, piscines et terrasses.
 - Un habitat léger maximum par unité foncière, répondant aux conditions suivantes :
 - Emprise au sol maximum : 20m²,
 - Hauteur maximum de 4,5 m,
 - Le respect des dispositions des articles UB-4 à UB-8.

4.3 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.

Article AU-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage ;
- Les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

5.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées soit en limite ou soit en retrait ;
- En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à 4 m. Cette distance minimum est portée 8 m par rapport aux limites de fond de terrain ;
 - En cas de façade sans baie : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 2,5 m. Cette distance minimum est portée à 6 m par rapport aux limites de fond de terrain ;
- Les constructions annexes, doivent être implantées soit en retrait d'au moins 1 m, soit en limites séparatives de fond de terrain ;
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 3 m par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - 6 m par rapport aux limites de fond de terrain.

Article AU-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès ;

- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage.

6.2 Dispositions générales

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à 8 m ;
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à 4 m ;
 - Les annexes peuvent être accolées ou non à la construction principale.
 - Si l'annexe n'est pas accolée à la construction principale, il est imposé une distance minimale de 4 m entre la construction principale et l'annexe.
 - Les éléments de constructions reliant une annexe à la construction principale ne peuvent en aucun cas constituer une surface de plancher supplémentaire.
 - Il est imposé une distance minimale de 4 m entre annexes

6.3 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article AU-7 - Emprise au sol des constructions

7.1 Champ d'application

- Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : toutes constructions ou parties de construction maçonnée, telles que les terrasses de plus de 60 cm de haut, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de 2m², les rampes d'accès de parkings collectifs.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :
 - Des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
 - Des éléments d'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés dans le cadre de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window ») ;
 - Des balcons en saillie d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
 - Des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
 - Des ouvrages enterrés.

7.2 Dispositions générales

- L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée à 40 % de la surface du terrain, dont 75 % minimum doit être implantée dans une bande 30 m comptée depuis l'emprise publique.

7.3 Dispositions particulières

L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est limitée à 70% de la surface du terrain.

Article AU-8 - Hauteur des constructions

8.1 Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

8.2 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
 - 6 m à l'égout du toit ;
 - 11 m au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 m.
- Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée doit être situé à au moins 20cm au-dessus du terrain initial.

8.3 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AU-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1 Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.2 Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

9.3 Façades

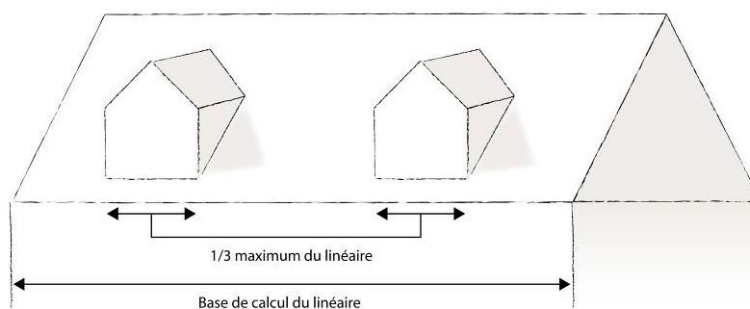
Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- Les constructions affirmant une architecture de style contemporain, seront autorisées à condition qu'elles soient de bonne qualité et étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.
- Les extensions ou rénovations d'architecture contemporaine sont autorisées, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les devantures des constructions accueillant du public doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.
- Les bardages sont interdits.
- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.
- Les toitures à pentes doivent être composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes, comprises entre 35° et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et constructions annexes.
- Les toitures des vérandas et des annexes peuvent comporter une ou plusieurs pentes comprises entre 10° et 30°.
- Les toitures des extensions ne comportant pas plus qu'un rez-de-chaussée doivent présenter 3 pans maximum.
- Les débords de toitures des constructions principales sont limités à 50 cm de profondeur.
- Les toits plats sont autorisés uniquement sur les annexes et les constructions ou partie de construction d'une hauteur maximum de 3,5 m. Ils ne peuvent en aucun cas constituer une terrasse accessible.
- Les principes de toitures suivants sont à respecter :
 - Des couvertures en tuile rappelant la tuile traditionnelle ou en ardoise ;
 - Des tonalités de tuiles couleur brune, rouge panaché, sablé champagne. Le noir est exclu ;
 - L'interdiction de couvertures métalliques ou de fibre-ciment, des tuiles de béton ; et des couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment ;
 - Le shingle est autorisé seulement pour les annexes. Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.
- Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. Les chiens assis sont interdits.
- Les lucarnes en saillie sont autorisées à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles soient séparées d'une distance au moins égale à la largeur de la lucarne la plus large.



- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs joues seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.
- Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être intégrés aux constructions (coloris de la toiture et dans le nu du plan de couverture notamment).

9.4 Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.

9.5 Clôtures :

Les clôtures doivent prendre en compte :

- La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture.

Pour les clôtures sur rue :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- La hauteur totale ne peut pas excéder 1,8 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m).

- Elles sont constituées soit :
 - D'un grillage, impérativement doublé d'une haie vive,
 - D'un mur plein,
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 à 0,80, surmonté d'une grille ajourée. La hauteur maximale du mur bahut peut être portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.

Pour les clôtures en limites séparatives :

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 1,8 m,
- Dans le cas d'une clôture mitoyenne entre deux terrains présentant une différence de niveau du sol d'au moins 20 cm, la hauteur totale de cette clôture est limitée à 1,8 m par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), de lisses en fer ou aluminium, et doublées de haies vives.

9.6 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article AU-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

Article AU-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article AU-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 50 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- La plantation d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres est imposée.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Les terrains situés en limite de zone A (agricole) ou de zone N (naturelle) doivent être plantés d'arbres ou arbustes, d'espèces et de volumes variés, de façon à masquer les bâtiments depuis l'extérieur du bourg ou du hameau.

Article AU-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Arbres remarquables :

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence.

Article AU-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect

de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennale.

- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).
- Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Ce stockage doit être d'au moins 1 m³ par tranche de 50 m² de surface d'emprise de bâtiment.

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article AU-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

15.1 Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

15.2 Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Pour les opérations de 3 logements et plus, les places commandées ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de places à réaliser.
- Le nombre minimal de place dédiées au stationnement des véhicules automobiles se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé (plancher)	Maximum possible (plafond)
Logement	2 places par logement	
Logement social	1 place par logement	
Hébergement	1 place pour 2 chambres	
Bureaux		1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Artisanat	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà : 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher	

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles / Cinéma Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...	

- Les espaces de stationnement de 4 places ou plus devront comporter des aménagements permettant d'éviter la pollution des sols et sous-sols par les hydrocarbures (noues dépolluantes par exemple)

15.3 Stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :
 - Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches ;
 - Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
 - Situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement (pour les constructions comportant 2 logements ou plus)	Pour les logements de 2 pièces ou moins : 0,75m ² / logt Pour les logements de 3 pièces et plus : 1,5m ² / logt Avec une superficie minimale de 3 m ²
Hébergement	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Etablissements d'enseignement	Ecole primaire : 1 place pour 12 élèves
Restauration	Jusqu'à 300 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 300 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 300 m ² de surface de vente
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissement de santé et d'action sociale.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement

Salles d'art et de spectacles / Cinéma	
Autres équipements recevant du public.	

Rappel : les espaces de stationnement doivent respecter les articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation, complété par l'arrêté du 30 juin 2022.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AU-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 m, soit directement, soit par un passage aménagé sur un terrain voisin. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

16.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Plus particulièrement, la largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être de 3,50 m minimum.
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour y compris ceux des services publics.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

Article AU-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

17.2 Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.3 Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

17.4 Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales applicable sur la commune.
- Cet article est complémentaire de l'article 1AU-14 du présent règlement.

17.5 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.6 Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 5 logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

1.1 Ensemble de la zone A, hors secteur A1 :

- Tout usage, destination, affectation, constructions, installation et aménagement non cités à l'article A-2.
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - L'assèchement (incluant tout nouveau drainage en zone A, mais sans s'opposer au remplacement d'un drainage existant), remblaiement ou comblement,
 - Les dépôts divers
 - La création de plans d'eau artificiels
 - L'imperméabilisation des sols *

NB : Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

1.2 Secteur A1 :

Tout aménagement, constructions, installation, à l'exception de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

Article A-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites, et afin de ne pas porter atteinte au caractère agricole ou humide de la zone. Elles devront également se conformer aux autres réglementations définies par le Code de l'Environnement.

2.1 Ensemble de la zone A, hors secteurs A1 et Azh :

- Les constructions et installations suivantes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les abris de jardin ;
 - Les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) ;
 - Les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements ;
- Les constructions doivent s'implanter à plus de 20 m des berges des cours d'eau et des mares.
En cas de construction existante à la date d'approbation du PLU située à moins de 20 m des berges des cours d'eau et/ou des mares, les extensions sont autorisées, à condition de ne pas créer d'avancée vers les berges.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement.
- Les destinations habitation, hôtels, hébergements touristiques, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail, lorsqu'elles procèdent d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

2.1 Zone A hors « secteur de corridor écologique » et hors secteurs A1 et Azh :

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être à destination d'exploitation agricole.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de + 20% de la surface de plancher de la totalité des constructions à usage d'habitation existant dans l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

2.2 Dans le secteur Azh

- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - 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.

2.3 Dans les secteurs de « zone humide potentielle » repérés sur le plan de zonage, il est rappelé que :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

2.4 Secteur de corridor écologique

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être à destination d'exploitation agricole et d'être situé à moins de 30m d'une construction agricole existante ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions d'être nécessaires au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.

2.5 Secteur de protection du paysage

- Les constructions, installations et aménagements en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, sous condition de préserver la qualité paysagère du site.

Article A-3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile et les places publiques ;
- voies privées viabilisées ouvertes à la circulation.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

2.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, et voies ferrées.
- Les annexes doivent respecter un recul d'au moins 5m.

2.3 Dispositions particulières

- Le recul est porté à 80m par rapport à l'alignement de la RN4.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif. Cela s'applique également aux lignes de transport d'électricité.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

Article A-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage ;
- Les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

3.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimale de 8 mètres.

3.3 Dispositions particulières

- En cas de limite séparative avec un terrain inscrit en zone U ou AU, le retrait minimum est porté à 10 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif. Cela s'applique également aux lignes de transport d'électricité.
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

Article A-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet

Article A-7 - Emprise au sol des constructions

7.1 Dispositions générales

- Pour les constructions à destination de logement, leur emprise au sol maximum est limitée à 200 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol maximale des constructions annexes aux logements est fixée à 3,5 m² (cf. lexique).
- Pour les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, leur emprise au sol est limitée à 200 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

7.2 Dispositions particulières

- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol initiale de :
 - + 45m² pour une habitation d'une emprise au sol initiale inférieure à 100 m² ;
 - + 30% pour une habitation d'une emprise au sol initiale supérieure à 100 m² ; et sans dépasser une emprise au sol totale de 200 m² (bâtiment initial + extension).
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article A-8 - Hauteur des constructions

8.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - à 10 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
 - à 15 mètres pour les constructions liés à l'exploitation agricole.

8.2 Dispositions particulières

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- En zone A1 : la hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1 Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.

9.2 Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

9.3 Façades

Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (renovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

9.4 Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.

9.5 Clôtures :

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.
- Elles doivent être réalisées sans maçonnerie, à l'exception des supports de clôtures, limités à 0,30 m maximum.
- En **secteur de corridor écologique**, les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Article A-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

Article A-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article A-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des constructions volumineuses dans l'environnement (grandes hauteur ou longueur).
- Les constructions agricoles de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie afin de garantir l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Article A-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

- **La plantation d'espèces invasives, telles que définies en annexe du règlement est interdite.**

13.1 Les « espaces boisés classés » (EBC)

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.2 Le secteur Azh

- Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

13.3 Les alignements d'arbres

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire. Ainsi,

l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe ..du règlement).

13.4 Les secteurs de mares

- Le comblement des mares est interdit.
- Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares et des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

13.5 Arbres remarquables :

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence.

Article A-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article A-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Les stationnements des véhicules motorisés et des vélos doivent se faire dans les limites du terrain.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le permis de construire peut-être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

16.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Plus particulièrement, la largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être de 6 m minimum.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

Article A-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

17.2 Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.3 Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

17.4 Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales applicable sur la commune.
- Cet article est complémentaire de l'article A-14 du présent règlement.

17.5 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle qui le nécessite, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.6 Déchets

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

- Tout usage, destination, affectation, constructions, installation et aménagement non cités à l'article N-2.
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment:
 - l'assèchement (incluant tout nouveau drainage en zone A, mais sans s'opposer au remplacement d'un drainage existant), remblaiement ou comblement,
 - les dépôts divers
 - la création de plans d'eau artificiels
 - l'imperméabilisation des sols *

NB : Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

Article N-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites, et afin de ne pas porter atteinte au caractère agricole ou humide de la zone. Elles devront également se conformer aux autres réglementations définies par le Code de l'Environnement.

2.2 Ensemble de la zone N

- Les constructions et installations suivantes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les abris de jardin ;
 - Les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) ;
 - Les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Qu être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - Qu être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Qu être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
 - Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements ;
- Les constructions doivent s'implanter à plus de 20 m des berges des cours d'eau et des mares.
En cas de construction existante à la date d'approbation du PLU située à moins de 20 m des berges des cours d'eau et/ou des mares, les extensions sont autorisées, à condition de ne pas créer d'avancée vers les berges.

2.3 Dans le secteur Nzh

Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :

- 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.

2.4 Dans les secteurs de « zone humide potentielle » repérés sur le plan de zonage, il est rappelé que :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

2.5 Zone N hors « secteur de corridor écologique »

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de + 20% de la surface de plancher de la totalité des constructions à usage d'habitation existant dans l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

2.6 Secteur de corridor écologique

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions d'être nécessaires au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.

2.7 Secteur de protection du paysage

- Les constructions, installations et aménagements en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, sous condition de préserver la qualité paysagère du site.

Article N-3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile et les places publiques ;
- voies privées viabilisées ouvertes à la circulation.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

4.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, et voies ferrées.

4.3 Dispositions particulières

- Le recul est porté à 80m par rapport à l'alignement de la RN4.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

Article N-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage ;
- Les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

5.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

5.3 Dispositions particulières

- En cas de limite séparative avec un terrain inscrit en zone U ou AU, le retrait minimum est porté à 10 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

Article N-6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet

Article N-7 - Emprise au sol des constructions

Le total cumulé de l'emprise au sol des extensions des habitations existantes et des annexes à construire est limité à 40 m² ou à 30% de l'emprise au sol de l'habitation initiale, sans être supérieur à 60 m².

Article N-8 - Hauteur des constructions

8.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faitage.
- La hauteur maximale totale des annexes est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Les extensions ne peuvent excéder la hauteur des bâtiments existants.

8.2 Dispositions particulières

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1 Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.2 Volumes

- Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

9.3 Façades

Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

9.4 Toitures

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions doivent s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.

9.5 Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

- Elles doivent être réalisées sans maçonnerie, à l'exception des supports de clôtures, limités à 0,30 m maximum.

9.6 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article N-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

Article N-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article N-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des constructions volumineuses dans l'environnement (grandes hauteur ou longueur).
- Les constructions de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie afin de garantir l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Article N-13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

- La plantation d'espèces invasives, telles que définies en annexe du règlement est interdite.

13.1 Les « espaces boisés classés » (EBC)

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.2 Les alignements d'arbres

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe ..du règlement).

13.3 Les secteurs de mares

- Le comblement des mares est interdit.
- Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares et des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

Article N-14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

- Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.
- Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennale.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article N-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Les stationnements des véhicules motorisés et des vélos doivent se faire dans les limites du terrain.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N-16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

16.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Plus particulièrement, la largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être de 6 m minimum.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

Article N-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

17.2 Défense incendie

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.3 Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs en question devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

17.4 Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales applicable sur la commune.
- Cet article est complémentaire de l'article N-14 du présent règlement.

17.5 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle qui le nécessite, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.6 Déchets

Sans objet

ANNEXES

- Liste des emplacements réservés
- Liste du patrimoine bâti remarquable
- Liste des arbres remarquables
- Liste des espèces invasives à prohiber

Emplacements réservés

Numéro	Destination		Bénéficiaire	Superficie en ha
1a	Elargissement de voirie	Haut de la rue du Mesnil	COMMUNE	0.18
1b		Bas de la rue du Mesnil	COMMUNE	0.027
2a	Liaison douce	Bas de la D96	COMMUNE	0.72
2b		Haut de la D96	COMMUNE	0.22
3	Liaison douce		COMMUNE	0.58

Patrimoine bâti remarquable

Numéro	Type de bâtiment	Adresse	Photo
1	Ferme briarde traditionnelle et Pigeonnier	Le Grand Mesnil	
2	Corps de ferme	2 Route de Chaumes - La Jarrie	
3	Belle demeure	Villa Marie Alice - 8 route de Fontenay	

4	Belle demeure	La vieille Tour - 3 route de Fontenay	
5	Ferme briarde traditionnelle	2 route de Fontenay	
6	Lieu de culte	Eglise de Châtres	
7	Equipement	Mairie de Châtres	

8	Autre	16 Grande Rue - Maison Fauveau	
9	Equipement	Salle polyvalente	
10	Ferme briarde traditionnelle	La Chalotterie	 https://www.abcsalles.com/lieu/lachalotterie
11	Muret central Pré du Mesnil	Route de chaumes	

12

Porte et muret Parc du
MesnilRoute de
chaumes

Patrimoine arboré

Numéro	Adresse	Photo
1.	Croisement Allée de la ferme/Route de Chaumes	
2.	Groupement d'arbres, Pré du Mesnil, Route de Chaumes	
3.	Plaine agricole au Nord Est du Centre Bourg entre le petit et le Grand loribeu	

La liste des espèces exotiques envahissantes

« Le terme « invasive » s'applique aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels entraînent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis. Des problèmes d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d'ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques...) sont fréquemment pris en considération et s'ajoutent aux nuisances écologiques. »

L'application des méthodes de l'EPPO et de Weber et Gut aboutit à l'élaboration d'une liste hiérarchisée des espèces invasives de la région Île-de-France comprenant 60 espèces ou groupes d'espèces, cf Tableau ci-après.

25 d'entre elles sont considérées comme des invasives avérées sur le territoire. Six sont inscrites dans la liste européenne et cinq sont émergentes. Toutes sont des plantes vasculaires à l'exception d'une, *Campylopus introflexus*, qui est une bryophyte (mousse). Conjointement à ces deux premières listes, 35 espèces ont été identifiées comme méritant une surveillance particulière. Parmi elles 17 intègrent la liste d'observation et 18 autres la liste d'alerte.

		Nom scientifique	Nom vernaculaire	SC.	Indigénat	Nombre de maille	Première mention	Liste UE
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	Émergentes	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		Acc.	2	2006	
		<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule		Nat. (S.)	10	1990	X
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 / <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussies invasives		Nat. (S.)	12	1962	X
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique		Subsp.	7	1994	X
		<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	X	Nat. (S.)	12	1990	
	Implantées	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		Nat. (S.)	146	1858	
		<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		Nat. (S.)	27	1937	
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux		Nat. (E.)	224	1883	
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		Nat. (E.)	?		
		<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		Nat. (S.)	78	1866	
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites		Nat. (S.)	47	1990	X
		<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		Nat. (E.)	167	1799	
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase		Nat. (S.)	36	1899	X
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya		Nat. (S.)	39	1905	X
		<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise faux-ébénier		Nat. (E.)	206	1879	
		<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		Nat. (S.)	110	1997	
		<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		Nat. (E.)	190	1992	
		<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier	X	Nat.	44	1906	
		<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif		Nat. (S.)	65	1957	
		<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		Nat. (E.)	343	1928	
		<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		Nat. (E.)	509	1878	
		<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		Nat. (E.)	317	1860	
		<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		Nat. (E.)	161	1958	
		<i>Symphytotrichum</i> sp*	Asters invasifs		Nat. (S.)	105	1990	
		<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas	X	Nat. (S.)	76	1727	

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	SC.	Indigénat	Nombre de maille	Première mention	Liste UE
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES	Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		Nat. (S.)	81	1821	
	Berberis aquifolium Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		Nat. (E.)	187	1906	
	Bidens frondosa L., 1753	Bident à fruits noirs		Nat. (S.)	99	1821	
	Bromopsis inermis (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		Nat. (S.)	99	1911	
	Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleia du père David		Nat. (E.)	294	1923	
	Epilobium dilatatum Raf., 1808	Epilobe cilié		Nat. (S.)	119	1972	
	Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		Nat. (E.)	327	1871	
	Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada		Nat. (E.)	506	1876	
	Erigeron sumatrensis Retz., 1810	Vergerette de Sumatra		Nat. (E.)	297	1995	
	Helianthus tuberosus L., 1753	Topinambour		Nat. (S.)	21	1934	
	Impatiens balfouri Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		Nat. (S.)	47	1943	
	Impatiens capensis Meerb., 1775	Balsamine du Cap		Nat. (S.)	24	1727	
	Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun		Nat. (S.)	30	1861	
	Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique		Nat. (S.)	113	1881	
	Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier-cerise		Nat. (E.)	200	1941	
	Senecio inaequidens DC., 1838	Sénéçon du Cap		Nat. (S.)	151	1989	
	Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		Subsp.	126	1906	
LISTE D'ALERTE	Ambrosia psilostachya DC., 1836	Ambroisie à épis grêles		Nat. (S.)	3	2000	
	Asclepias syriaca L., 1753	Herbe à la ouate		Subsp.	3	1879	X
	Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		Acc.	1	2012	
	Cabomba caroliniana A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline		Acc.	1	2010	X
	Cornus sericea L.	Cornouiller soyeux			0		
	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		Acc.	6	1998	
	Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		Subsp.	9	1948	
	Egeria densa Planch., 1849	Elodée dense		Nat. (S.)	5	2002	
	Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		Cult.	1	1998	
	Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		Nat. (S.)	7	1849	
	Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon		Nat. (S.)	13	1998	X
	Lemna turionifera	Lenticule		Nat. (S.)	?		
	Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		Cult.	2	1996	
	Myriophyllum heterophyllum Michx.	Myriophylle hétérophylle			0		X
	Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté		Nat. (S.)	1	2009	
	Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		Cult.	1	2003	
	Rhus typhina L., 1756	Sumac hérissé		Subsp.	10	2001	
	Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		Nat. (S.)	17	1999	

Liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France. (SC : Sous conditions)

Le site Internet du centre de ressources dédié tient à jour la liste des espèces jugées envahissantes par région :

<http://especes-exotiques-envahissantes.fr/base-documentaire/liste-despeces/#1569327751473-5bd5f309-07d3>

Carte de localisation des secteurs aux aléas retrait-gonflement des argiles

