



VILLIERS
SAINT
GEORGES

Département de la Seine-et-Marne

Commune de VILLIERS-SAINT-GEORGES

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communal le :

Le Maire :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	6
1.1. ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
1.2. ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
1.3. ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.....	6
1.4. ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	7
1.5. ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	8
2.1. CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	8
2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES	8
2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES	8
2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	10
2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES	10
2.6. CLOTURES	10
2.7. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'EXISTENCE DE RISQUES NATURELS	11
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR UA.....	12
3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	12
3.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	14
3.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	20
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR UB.....	23
4.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	23
4.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	25
4.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	31
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR UE	33
5.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	33
5.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	34
5.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	37
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR UX.....	40
6.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	40
6.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	41

6.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
7. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR 1AU	47
7.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	47
7.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	48
7.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	53
8. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR 2AU.....	56
8.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	56
8.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	57
8.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	58
9. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE AGRICOLE ET DE SES SECTEURS	59
9.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	59
9.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	61
9.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	66
10. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NATURELLE ET DE SES SECTEURS	69
10.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	69
10.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	71
10.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	76
11. ANNEXE.....	78

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

1.1.1. APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

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

1.1.2. DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les règles écrites et graphiques sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

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

1.2.1. LE CODE DE L'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP en annexe).

1.2.2. AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

1.3. ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zone à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

La définition de chaque type de zones figure dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique et ne tient pas compte des éventuels sous-secteurs afférents à chaque zone.

1.3.1. ZONES URBAINES (« U »)

Les zones urbaines sont divisées en différents secteurs :

- ▲ UA : Espaces principalement voués à l'habitat -centre ancien de la commune
- ▲ UB : Espaces principalement voués à l'habitat – extensions pavillonnaires
- ▲ UE : Espaces à vocation d'équipements
- ▲ UX : Espaces à vocation d'activités économiques découpés en trois sous-secteurs :

- UX1 : activité de transport à l'entrée Ouest de la commune
- UX2 : zone d'activités artisanales et de services
- UX3 : zone agro-industrielle

1.3.2. ZONE A URBANISER (« AU »)

Les zones à urbaniser sont constituées des secteurs suivants :

- ▲ 1AU à vocation principale d'habitat destiné à être urbanisé à court terme
- ▲ 2AU à vocation principale d'habitat destiné à être urbanisé à long terme

1.3.3. ZONE AGRICOLE (« A ») :

Les zones agricoles sont divisées en différents secteurs :

- ▲ AC : Zones agricoles classiques à la constructibilité axée sur les exploitations
- ▲ AE : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation équestre
- ▲ AS : Espace concerné par la station d'épuration
- ▲ AP : Zones agricoles protégées de toute constructibilité

1.3.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (« N »)

Les zones naturelles sont divisées en différents secteurs :

- ▲ NC : Zones naturelles classiques à la constructibilité axée sur la mise en valeur des milieux
- ▲ NE : Zone de développement de la production d'énergie renouvelable

1.4. ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le code de l'urbanisme autorise la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

1.5. ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces OAP, qui se superposent au règlement, sont encadrées au sein des articles L151-6 et suivant du code de l'urbanisme.

Sur le territoire de la commune, ces OAP concernent les secteurs UB, UX, 1AU, 2AU et NE.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

2.1. CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

En application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

2.2.1. EDIFICES

Tout aménagement et toute réhabilitation doit se faire dans le respect de l'ambiance patrimoniale et architecturale du bâtiment principal.

2.2.2. PONT

Tout entretien et toute réhabilitation doit se faire dans le respect de l'ambiance patrimoniale et architecturale du pont.

2.2.3. CALVAIRE / CROIX

Aucun aménagement et aucune construction ne pourra venir obstruer la visibilité du calvaire depuis l'emprise publique. Le déplacement est autorisé à condition d'être réinstallé sur l'emprise publique à la vue des usagers du territoire.

2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

2.3.1. RIPISYLVES

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.

Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :

- ▲ S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux.

- ▲ S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels.
- ▲ S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation.
- ▲ S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers.
- ▲ S'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
- ▲ S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.
- ▲ S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

2.3.2. ZONE HUMIDE

A l'intérieur de la trame graphique « zone humide » au sein des zones A et N, seuls sont autorisés les travaux de restauration des zones humides visant une amélioration de leurs fonctions naturelles, les travaux prévus par le plan de gestion, et les aménagement légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux.

A ce titre, l'urbanisation et l'imperméabilisation, les travaux de curage, les travaux provoquant un tassement ou un orniérage, le remblaiement ou le comblement, l'affouillement ou les exhaussements des sols, l'ennoisement et l'implantation de plan d'eau, le pompage et la création de puits y sont notamment interdits.

Au sein des zones U et AU, tout projet d'aménagement et/ou de construction permis par le présent règlement est autorisé à condition que le caractère humide soit écarté. Une étude respectant l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 (modifiant l'arrêté du 24 juin 2008) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides et complété par la circulaire du 18 janvier 2010 sera demandée au porteur de projet.

2.3.3. JARDINS

Cf. règles sur les emprises au sol et sur les hauteurs au sein de chaque secteur concerné.

2.3.4. ARBRES D'ALIGNEMENT ET HAIES

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes, l'arrachage et le défrichement d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un alignement d'arbres est interdit.

Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.

Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger.

En cas de suppression d'une haie, son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Une relocalisation est possible à condition qu'elle présente un intérêt environnemental au moins équivalent. Elle devra cependant rester à proximité.

La suppression d'éléments appartenant à une haie est possible si cette suppression ne compromet pas le fonctionnement écologique de la haie en question. Si ce n'est pas le cas, le remplacement par un autre élément végétal adapté au milieu concerné, est obligatoire.

En cas de suppression d'un alignement d'arbres, celui-ci doit être remplacé. Dans le cas d'alignements en bordure des routes, le nouvel alignement pourra être décalé pour des questions de sécurité.

En cas de suppression d'arbres au sein d'un alignement, ceux-ci doivent être remplacés si cela nuit à la qualité paysagère de l'alignement.

2.3.5. MARES

Les mares doivent être préservées et entretenues. Tout comblement est interdit.

2.3.6. CAPTAGE

Toute construction qui n'est pas en lien avec l'utilisation ou l'entretien du captage est proscrite à moins de 100 mètres des limites de la parcelle d'accueil.

2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

Le règlement précise au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme le tracé des voies de circulation « douces » à conserver, à modifier ou à créer. Ces voies devront rester ouvertes à la circulation (modes doux de circulation), être entretenues et garantir autant que possible les liaisons entre elles.

2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

2.6. CLOTURES

Une clôture peut être une haie végétale, un grillage, des parois ajourées, un mur ou tout autre élément permettant de fermer un terrain.

L'installation d'une clôture est concernée par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux (DP).

Le PLU fixe des règles concernant la hauteur, la nature ou l'aspect extérieur. Un portail (ou une barrière levante), qui limite l'accès à une propriété, répond aux mêmes règles.

2.7. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'EXISTENCE DE RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES (ARTICLE R151-34-1° DU CODE DE L'URBANISME)

2.7.1. *Aléa retrait gonflement des argiles – fort et moyen*

Renvoi au présent règlement écrit dans sa partie 11 « annexes » pour vérifier la constructibilité et/ou les prescriptions en matière de construction.

2.7.2. *Sites CASIAS*

Renvoi au présent règlement écrit dans ses parties « usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières » pour vérifier les restrictions des destinations.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR UA

3.1. UA / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

3.1.1. UA / INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

3.1.1.1. UA / Usages et affectations des sols, constructions et natures d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdite ».
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
9. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et les sites SEVESO.
10. Les éoliennes non domestiques.
11. Toute imperméabilisation des sols dans une bande d'une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau sauf dans le cas d'une extension d'une construction située à moins de 6 mètres et à la condition que sa distance d'implantation au regard des berges ne soit pas réduite par rapport à celle enregistrée au moment de l'approbation du PLU.

3.1.1.2. UA / Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition :
 - d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique,
 - de ne pas être situées sur les secteurs identifiés comme sites CASIAS.
2. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 200 mètres carrés de surface de plancher.
3. L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés à condition de proposer une surface de plancher entre 30 et 500 mètres carrés.
4. Les entrepôts sont autorisés à condition de ne pas dépasser 100 mètres carrés de surface de plancher.
5. La transformation et la mise aux normes des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
6. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
7. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

3.2. UA / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3.2.1. UA / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.2.1.1. UA / *Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique :

- Tous les points de la façade avant des constructions situées en première ligne doivent être implantés suivant la ligne des constructions principales existantes.
 - En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites.
 - De légères adaptations peuvent être autorisées pour tenir compte de la configuration du terrain et à condition que cela ne nuise pas à l'harmonie des alignements architecturaux existants dans la rue.

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux saillies de faible importance (avancées de toits, enseignes...).
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m² ainsi qu'aux piscines.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 15 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite et dans le respect des conditions fixées par la loi.

3.2.1.2. UA / *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles y compris les extensions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en recul. En cas de recul, le retrait par rapport à la limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

- ✦ Aux constructions édifiées en long pan parallèle à la voie (la façade pignon dirigée vers la limite séparative), qui peuvent s'implanter sur la limite séparative, ou à au-moins un mètre de cette limite.
- ✦ Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
- ✦ Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- ✦ Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 15 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur et dans le respect des conditions fixées par la loi.

3.2.1.3. UA / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

3.2.1.4. UA / Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface repérée en zone de jardins au règlement graphique.

3.2.1.5. UA / Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-dessous si le projet se trouve du fait de la topographie en net surplomb par rapport aux constructions voisines, afin de garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'intègrent et conserver une progressivité des hauteurs le long de la pente.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- ✦ 12 mètres au faitage.
- ✦ 7 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

En cas de terrain plus bas que le fil d'eau de la voie privée ou publique, les constructions devront être surélevées de 0,20 m par rapport au terrain naturel.

Dans les zones de jardins repérées au règlement graphique, la hauteur est limitée à 3 mètres hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- ✦ Aux aménagements, transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- ✦ Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

- ✦ Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- ✦ Lorsque les travaux portent sur la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles de hauteur et dans le respect des conditions fixées par la loi.

3.2.2. UA / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.2.1. UA / Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

- ✦ Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions visibles depuis l'espace public sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.
- ✦ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

3.2.2.2. UA / Toiture

En termes de gabarit, les constructions devront avoir une longueur cumulée des murs pignons inférieure à celle des façades latérales.

Les toitures des volumes principaux des constructions auront des pentes comprises entre 35° et 45°. Les demi-croupes et les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas :

- ✦ Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- ✦ Aux piscines couvertes.
- ✦ Aux constructions à vocation économique (y compris agricole) implantées intégralement à une distance supérieure ou égale à 20 m décomptés depuis la voie publique, pour lesquels la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°.
- ✦ A l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de constructions ne respectant pas cette disposition, sous réserve que cela ne nuise pas à la qualité du paysage urbain.
- ✦ A l'aménagement de toiture terrasse proposant une végétalisation sur la totalité de la toiture permettant de maîtriser le ruissellement et de gérer les eaux pluviales.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.2.3. UA / Couverture

Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- ✦ Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- ✦ Aux vérandas.
- ✦ Aux piscines couvertes.
- ✦ Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- ✦ Aux éléments de la construction, d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale, constitués d'une toiture terrasse.
- ✦ Aux toitures végétalisées proposant une végétalisation sur la totalité de la toiture permettant de maîtriser le ruissellement et de gérer les eaux pluviales.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.2.4. UA / Façades

- ✦ L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit.
- ✦ La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- ✦ Les bardages sont autorisés, à condition d'avoir un aspect compatible avec les constructions principales avoisinantes.
- ✦ Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).
- ✦ Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Les tons devront correspondre à ce qui existe dans l'environnement proche.
- ✦ Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public ne doivent pas être saillie de la façade.
- ✦ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées, vernies, ou teintées dans la masse.
- ✦ La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.
- ✦ En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

3.2.2.5. UA/Clôtures

En front de rue :

- ▲ La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol existant sur son emprise, y compris celle des piliers, est limitée à 2 mètres.
- ▲ Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...).
- ▲ Les claustras d'aspect synthétique sont interdits.
- ▲ Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.

En limite de zone agricole (A) ou naturelle (N) repérées au règlement graphique :

- ▲ Les clôtures doivent présenter une certaine perméabilité afin de favoriser le déplacement de la petite faune et la libre circulation des eaux. A cette fin, il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) peut également être proposé. Enfin, en cas de mur ou muret, il devra être percé au sol tous les 5 mètres par des ouvertures de 15 cm de côté minimum.

3.2.3. UA / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.2.3.1. UA/ Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les remblais nécessaires à la réalisation des terrasses de plein pied devront également être limités et ne pourront excéder 1,5m au-dessus du terrain naturel même dans le cas de terrains en pente.

Espaces libres (cf. liste des espèces locales recommandées et à proscrire en annexe du PLU) :

Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques et seront d'essences locales. Les espèces invasives sont à proscrire.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

70% minimum de la superficie non bâtie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

Dans tous les cas, 80% de la surface repérée en zone de jardins au règlement graphique devra rester en pleine terre.

Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

Un arbre minimum devra être planté par tranche de 200 m² de superficie non bâtie entamée.

3.2.4. UA / STATIONNEMENT

3.2.4.1. UA / Gabarit des places de stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

3.2.4.2. UA / Dispositions générales

Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

3.2.4.3. UA / Dispositions quantitatives

Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- ✦ Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création à minima de 2 places par logement créé.
- ✦ Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public.
- ✦ Dans le cas d'une création de 2 logements minimum au sein d'une même opération engendrant l'aménagement d'un parc de stationnement couvert, une borne de recharge électrique devra être aménagée toutes les tranches de 5 places de stationnement entamées.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- ✦ Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

Vélos et bornes électriques :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de logements collectifs :

- ✦ Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de logements collectifs, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement à compter du premier logement (dans un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos conforme à la réglementation en vigueur).
- ✦ Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- ✦ Dans le cas d'une création de 2 logements minimum au sein d'une même opération engendrant l'aménagement d'un parc de stationnement couvert, une borne de recharge électrique devra être aménagée toutes les tranches de 5 places de stationnement entamées.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions à destination de bureaux :

- ✦ Pour les constructions à destination de bureaux nécessitant la création de plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés, il est exigé la création de 2 emplacements vélo (dans un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos conforme à la réglementation en vigueur) et d'une borne de recharge électrique.
- ✦ Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

3.3. UA / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. UA / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.3.1.1. UA / Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.3.1.2. UA / Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes, à modifier ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.3.2. UA / DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.3.2.1. UA / Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

3.3.2.2. UA / Assainissement

Eaux usées domestiques :

- ✦ Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

- ✦ Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

Eaux pluviales :

- ✦ Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Un niveau de protection au moins trentennal est attendu pour chacun des projets. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- ✦ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.3. UA / Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

3.3.2.4. UA / Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

3.3.3. UA / DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

L'approvisionnement énergétique par le biais d'énergie renouvelable est fortement encouragé.

Tout approvisionnement doit se faire dans le respect des habitations situées dans l'environnement immédiat et devra être masqué autant que possible par un aménagement compatible avec l'architecture environnante. Les éventuelles nuisances sonores devront être minimisés par des dispositifs adaptés.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR UB

4.1. UB / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

4.1.1. UB / INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

4.1.1.1. UB / Usages et affectations des sols, constructions et natures d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdite ».
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
9. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et les sites SEVESO.
10. Les éoliennes non domestiques.
11. Toute imperméabilisation des sols dans une bande d'une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau sauf dans le cas d'une extension d'une construction située à moins de 6 mètres et à la condition que sa distance d'implantation au regard des berges ne soit pas réduite par rapport à celle enregistrée au moment de l'approbation du PLU.

4.1.1.2. UB / Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition :
 - d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique,
 - de ne pas être situées sur les secteurs identifiés comme sites CASIAS,
 - d'être compatibles avec les éventuelles orientation d'aménagement et de programmation représentées au règlement graphique.
2. L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés à condition de proposer une surface de plancher entre 30 et 500 mètres carrés.
3. La transformation et la mise aux normes des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
4. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

4.2. UB / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4.2.1. UB / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.2.1.1. UB / Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique :

- ✦ Toute construction doit être implantée à plus de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ✦ Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- ✦ Aux saillies de faible importance (avancées de toits, enseignes...).
- ✦ Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
- ✦ Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 15 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite et dans le respect des conditions fixées par la loi.

4.2.1.2. UB / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles y compris les extensions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en recul. En cas de recul, le retrait par rapport à la limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ✦ Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- ✦ Aux constructions édifiées en long pan parallèle à la voie (la façade pignon dirigée vers la limite séparative), qui peuvent s'implanter sur la limite séparative, ou à au-moins un mètre de cette limite.
- ✦ Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
- ✦ Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- ✦ Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 15 centimètres par rapport aux règles d'implantation des

constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur et dans le respect des conditions fixées par la loi.

4.2.1.3. UB / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4.2.1.4. UB / Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % de la surface repérée en zone de jardins au règlement graphique.

4.2.1.5. UB / Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-dessous si le projet se trouve du fait de la topographie en net surplomb par rapport aux constructions voisines, afin de garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'intègrent et conserver une progressivité des hauteurs le long de la pente.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 9 mètres au faitage.
- 6 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

En cas de terrain plus bas que le fil d'eau de la voie privée ou publique, les constructions devront être surélevées de 0,20 m par rapport au terrain naturel.

Dans les zones de jardins repérées au règlement graphique, la hauteur est limitée à 3 mètres hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles de hauteur et dans le respect des conditions fixées par la loi.

4.2.2. UB / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.2.2.1. UB / Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

- ✦ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

4.2.2.2. UB / Toiture

En termes de gabarit, les constructions devront avoir une longueur cumulée des murs pignons inférieure à celle des façades latérales.

Les toitures des volumes principaux des constructions auront des pentes comprises entre 35° et 45°. Les demi-croupes et les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils ne dépassent pas plus de 50 % d'emprise au sol de la globalité de la construction.

Cette règle ne s'applique pas :

- ✦ Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- ✦ Aux piscines couvertes.
- ✦ Aux constructions à vocation économique pour lesquels la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°.
- ✦ A l'aménagement de toiture terrasse proposant une végétalisation sur la totalité de la toiture permettant de maîtriser le ruissellement et de gérer les eaux pluviales.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.2.3. UB / Couverture

Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- ✦ Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- ✦ Aux vérandas.

- ✦ Aux piscines couvertes.
- ✦ Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- ✦ Aux éléments de la construction constitués d'une toiture terrasse ou d'une toiture végétalisée.
- ✦ Aux toitures végétalisées proposant une végétalisation sur la totalité de la toiture permettant de maîtriser le ruissellement et de gérer les eaux pluviales.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.2.4. UB / Façades

- ✦ L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit.
- ✦ La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- ✦ Les bardages sont autorisés, à condition d'avoir un aspect compatible avec les constructions principales avoisinantes.
- ✦ Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).
- ✦ Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public ne doivent pas être saillie de la façade.
- ✦ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées, vernies, ou teintées dans la masse.
- ✦ La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.

4.2.2.5. UB / Clôtures

En front de rue :

- ✦ La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol existant sur son emprise, y compris celle des piliers, est limitée à 1,8 mètre.
- ✦ Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...).
- ✦ Les claustras d'aspect synthétique sont interdits.
- ✦ Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.

En limite de zone agricole (A) ou naturelle (N) repérées au règlement graphique :

- ✦ Les clôtures doivent présenter une certaine perméabilité afin de favoriser le déplacement de la petite faune et la libre circulation des eaux. A cette fin, il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) peut également être proposé. Enfin, en cas de mur ou muret, il devra être percé au sol tous les 5 mètres par des ouvertures de 15 cm de côté minimum.

4.2.3. UB / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.2.3.1. UB / Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les remblais nécessaires à la réalisation des terrasses de plein pied devront également être limités et ne pourront excéder 1,5m au-dessus du terrain naturel même dans le cas de terrains en pente.

Espaces libres (cf. liste des espèces locales recommandées et à proscrire en annexe du PLU) :

Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques et seront d'essences locales. Les espèces invasives sont à proscrire.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

90% minimum de la superficie non bâtie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

Dans tous les cas, 80% de la surface repérée en zone de jardins au règlement graphique devra rester en pleine terre.

Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

Un arbre minimum devra être planté par tranche de 100 m² de superficie non bâtie entamée.

4.2.4. UB / STATIONNEMENT

4.2.4.1. UB / Gabarit des places de stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

4.2.4.2. UB / Dispositions générales

Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

4.2.4.3. UB / Dispositions quantitatives

Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- ✦ Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création à minima de 2 places par logement créé.
- ✦ Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- ✦ Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

Vélos et bornes électriques :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de logements collectifs :

- ✦ Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de logements collectifs, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement à compter du premier logement (dans un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos conforme à la réglementation en vigueur).
- ✦ Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- ✦ Dans le cas d'une création de 2 logements minimum au sein d'une même opération engendrant l'aménagement d'un parc de stationnement couvert, une borne de recharge électrique devra être aménagée toutes les tranches de 5 places de stationnement entamées.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions à destination de bureaux :

- ✦ Pour les constructions à destination de bureaux nécessitant la création de plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés, il est exigé la création de 2 emplacements vélo (dans un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos conforme à la réglementation en vigueur) et d'une borne de recharge électrique.
- ✦ Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

4.3. UB / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1. UB / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.3.1.1. UB / Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

4.3.1.2. UB / Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes, à modifier ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

4.3.2. UB / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.3.2.1. UB / Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

4.3.2.2. UB / Assainissement

Eaux usées domestiques :

- ✦ Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

- ✦ Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

Eaux pluviales :

- ✦ Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Un niveau de protection au moins trentennal est attendu pour chacun des projets. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.

- ✦ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

4.3.2.3. UB / Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

4.3.2.4. UB / Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

4.3.3. UB / DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

L'approvisionnement énergétique par le biais d'énergie renouvelable est fortement encouragé.

Tout approvisionnement doit se faire dans le respect des habitations situées dans l'environnement immédiat et devra être masqué autant que possible par un aménagement compatible avec l'architecture environnante. Les éventuelles nuisances sonores devront être minimisés par des dispositifs adaptés.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR UE

5.1. UE / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

5.1.1. UE / INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

5.1.1.1. UE / Usages et affectations des sols, constructions et natures d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdite ».

2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
9. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et les sites SEVESO.
10. Les éoliennes non domestiques.

5.1.1.2. UE / Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être considérées comme un logement de fonction ou de gardiennage.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

5.2. UE / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

5.2.1. UE / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.2.1.1. UE / Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Non réglementé.

5.2.1.2. UE / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

5.2.1.3. UE / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

5.2.1.4. UE / Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

5.2.1.5. UE / Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-dessous si le projet se trouve du fait de la topographie en net surplomb par rapport aux constructions voisines, afin de garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'intègrent et conserver une progressivité des hauteurs le long de la pente.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- ▲ 15 mètres au faitage.
- ▲ 10 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

En cas de terrain plus bas que le fil d'eau de la voie privée ou publique, les constructions devront être surélevées de 0,20 m par rapport au terrain naturel.

5.2.2. UE / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.2.2.1. UE / Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

- ▲ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

5.2.2.2. UE / Toiture

Non règlementé.

5.2.2.3. UE / Couverture

Non règlementé.

5.2.2.4. UE / Façades

Non règlementé.

5.2.2.5. UE / Clôtures

En front de rue :

- ▲ La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol existant sur son emprise, y compris celle des piliers, est limitée à 2 mètres.
- ▲ Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...).
- ▲ Les claustras d'aspect synthétique sont interdits.
- ▲ Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.

En limite de zone agricole (A) ou naturelle (N) repérées au règlement graphique :

- ▲ Les clôtures doivent présenter une certaine perméabilité afin de favoriser le déplacement de la petite faune et la libre circulation des eaux. A cette fin, il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) peut également être proposé. Enfin, en cas de mur ou muret, il devra être percé au sol tous les 5 mètres par des ouvertures de 15 cm de côté minimum.

5.2.3. UE / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.2.3.1. UE / Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les remblais nécessaires à la réalisation des terrasses de plein pied devront également être limités et ne pourront excéder 1,5m au-dessus du terrain naturel même dans le cas de terrains en pente.

Espaces libres (cf. liste des espèces locales recommandées et à proscrire en annexe du PLU) :

Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques et seront d'essences locales. Les espèces invasives sont à proscrire.

Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

80% minimum de la superficie non bâtie et non aménagée des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

Un arbre minimum devra être planté par tranche de 100 m² de superficie non bâtie et non aménagée entamée.

5.2.4. UE / STATIONNEMENT

5.2.4.1. UE / Gabarit des places de stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

5.2.4.2. UE / Dispositions générales

Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

5.2.4.3. UE / Dispositions quantitatives

Véhicules motorisés :

- ▲ Pour toute construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

Vélos :

- ▲ Pour toute opération, en fonction de son importance, il est exigé la création d'emplacements vélo au sein d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- ▲ Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

5.3. UE / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.3.1. UE / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.3.1.1. UE / Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

5.3.1.2. UE / Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes, à modifier ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

5.3.2. UE / DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.3.2.1. UE / Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

5.3.2.2. UE / Assainissement

Eaux usées domestiques :

- ▲ Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

- ▲ Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

Eaux pluviales :

- ▲ Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Un niveau de protection au moins trentennal est attendu pour chacun des projets. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- ▲ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

5.3.2.3. UE / Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

5.3.2.4. UE / Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

5.3.3. UE / DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

L'approvisionnement énergétique par le biais d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Tout approvisionnement doit se faire dans le respect des habitations situées dans l'environnement immédiat et devra être masqué autant que possible par un aménagement compatible avec l'architecture environnante. Les éventuelles nuisances sonores devront être minimisés par des dispositifs adaptés.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR UX

6.1. UX / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

6.1.1. UX / INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	UX1		UX2 / UX3
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	UX1 / UX3		UX2
	Commerce de gros	UX1		UX2 / UX3
	Activités de service (accueil clientèle)	UX1 / UX3		UX2
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	UX1		UX2 / UX3
	Entrepôt			X
	Bureau	UX1		UX2 / UX3
	Centre de congrès et d'exposition	X		

6.1.1.1. UX / Usages et affectations des sols, constructions et natures d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdite ».

2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la proximité des zones résidentielles à l'exception des activités autorisées au moment de l'approbation initiale du PLU.
9. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et les sites SEVESO sauf dans le sous-secteur UX3.
10. Les éoliennes non domestiques.

6.1.1.2. UX / Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition :
 - d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique,
 - de ne pas être situées sur les secteurs identifiés comme sites CASIAS,
 - d'être compatibles avec les éventuelles orientation d'aménagement et de programmation représentées au règlement graphique.
2. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être considérés comme un logement de fonction ou de gardiennage.
3. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

6.2. UX / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

6.2.1. UX / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.2.1.1. UX / Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à plus de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

6.2.1.2. UX / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

6.2.1.3. UX / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

6.2.1.4. UX / Emprise au sol des constructions

- ▲ 30 % en UX1.
- ▲ 50% en UX2.
- ▲ 70% en UX3.

6.2.1.5. UX / Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-dessous si le projet se trouve du fait de la topographie en net surplomb par rapport aux constructions voisines, afin de garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'intègrent et conserver une progressivité des hauteurs le long de la pente.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- ▲ 9 mètres hors tout en UX1.
- ▲ 12 mètres hors tout en UX2.
- ▲ 15 mètres hors tout en UX3.

En cas de terrain plus bas que le fil d'eau de la voie privée ou publique, les constructions devront être surélevées de 0,20 m par rapport au terrain naturel.

6.2.2. UX / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.2.2.1. UX / Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

- ▲ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
- ▲ Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume pour s'intégrer au paysage.

6.2.2.2. UX / Toiture

Non réglementé.

6.2.2.3. UX / Couverture

Non réglementé.

6.2.2.4. UX / Façades

Non réglementé.

6.2.2.5. UX / Clôtures

En front de rue :

- ✦ La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol existant sur son emprise, y compris celle des piliers, est limitée à 2 mètres.
- ✦ Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...).
- ✦ Les claustras d'aspect synthétique sont interdits.
- ✦ Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.

En limite de zone agricole (A) ou naturelle (N) repérées au règlement graphique :

- ✦ Les clôtures doivent présenter une certaine perméabilité afin de favoriser le déplacement de la petite faune et la libre circulation des eaux. A cette fin, il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) peut également être proposé. Enfin, en cas de mur ou muret, il devra être percé au sol tous les 5 mètres par des ouvertures de 15 cm de côté minimum.

6.2.3. UX / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.2.3.1. UX / Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les remblais nécessaires à la réalisation des terrasses de plein pied devront également être limités et ne pourront excéder 1,5m au-dessus du terrain naturel même dans le cas de terrains en pente.

Espaces libres (cf. liste des espèces locales recommandées et à proscrire en annexe du PLU):

Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques et seront d'essences locales. Les espèces invasives sont à proscrire.

Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

80% minimum de la superficie non bâtie et non aménagée (aire de stockage, quai de déchargement) des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

Un arbre minimum devra être planté par tranche de 50 m² de superficie non bâtie et non aménagée entamée.

6.2.4. UX / STATIONNEMENT

6.2.4.1. UX / Gabarit des places de stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

6.2.4.2. UX / Dispositions générales

Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

6.2.4.3. UX / Dispositions quantitatives

Véhicules motorisés :

- ✦ Pour toute construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

Vélos et bornes électriques :

- ✦ Pour toute opération, en fonction de son importance, il est exigé la création d'emplacements vélo au sein d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.

- ✦ Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- ✦ Pour les opérations de bureau de plus de 50m² de surface de plancher, une borne de recharge électrique devra être installée par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
- ✦ Les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le sous-secteur UX1.

6.3. UX / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.3.1. UX / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.3.1.1. UX / Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

6.3.1.2. UX / Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes, à modifier ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

6.3.2. UX / DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.3.2.1. UX / Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

6.3.2.2. UX / Assainissement

Eaux usées domestiques :

- ✦ Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

- ▲ Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

Eaux pluviales :

- ▲ Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Un niveau de protection au moins trentennal est attendu pour chacun des projets. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- ▲ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

6.3.2.3. UX / Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

6.3.2.4. UX / Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

6.3.3. UX / DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

L'approvisionnement énergétique par le biais d'énergie renouvelable est fortement encouragé.

Tout approvisionnement doit se faire dans le respect des habitations situées dans l'environnement immédiat et devra être masqué autant que possible par un aménagement compatible avec l'architecture environnante. Les éventuelles nuisances sonores devront être minimisés par des dispositifs adaptés.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR 1AU

7.1. 1AU / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

7.1.1. 1AU / INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

7.1.1.1. 1AU / Usages et affectations des sols, constructions et natures d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdite ».
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement et les sites SEVESO.
10. Les éoliennes non domestiques.

7.1.1.2. 1AU / Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles :
 - avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique,
 - avec les éventuelles orientation d'aménagement et de programmation représentées au règlement graphique.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

7.2. 1AU / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

7.2.1. 1AU / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.2.1.1. 1AU / Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique :

- ▲ Toute construction doit être implantée à plus de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ▲ Aux saillies de faible importance (avancées de toits, enseignes...).
- ▲ Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

7.2.1.2. 1AU / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles y compris les extensions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en recul. En cas de recul, le retrait par rapport à la limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ▲ Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
- ▲ Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

7.2.1.3. 1AU / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

7.2.1.4. 1AU / Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

7.2.1.5. 1AU / Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-dessous si le projet se trouve du fait de la topographie en net surplomb par rapport aux constructions voisines, afin de garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'intègrent et conserver une progressivité des hauteurs le long de la pente.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- ▲ 9 mètres au faitage.
- ▲ 6 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

En cas de terrain plus bas que le fil d'eau de la voie privée ou publique, les constructions devront être surélevées de 0,20 m par rapport au terrain naturel.

7.2.2. 1AU / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

7.2.2.1. 1AU / Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

- ▲ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

7.2.2.2. 1AU / Toiture

En termes de gabarit, les constructions devront avoir une longueur cumulée des murs pignons inférieure à celle des façades latérales.

Les toitures des volumes principaux des constructions auront des pentes comprises entre 35° et 45°. Les demi-croupes et les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils ne dépassent pas plus de 50 % d'emprise au sol de la globalité de la construction.

Cette règle ne s'applique pas :

- ▲ Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- ▲ Aux piscines couvertes.
- ▲ A l'aménagement de toiture terrasse proposant une végétalisation sur la totalité de la toiture permettant de maîtriser le ruissellement et de gérer les eaux pluviales.

7.2.2.3. 1AU / Couverture

Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- ▲ Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- ▲ Aux vérandas.
- ▲ Aux piscines couvertes.
- ▲ Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).

- ✦ Aux éléments de la construction constitués d'une toiture terrasse ou d'une toiture végétalisée.
- ✦ Aux toitures végétalisées proposant une végétalisation sur la totalité de la toiture permettant de maîtriser le ruissellement et de gérer les eaux pluviales.

7.2.2.4. *Façades*

- ✦ L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit.
- ✦ La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- ✦ Les bardages sont autorisés, à condition d'avoir un aspect compatible avec les constructions principales avoisinantes.
- ✦ Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).
- ✦ Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public ne doivent pas être saillie de la façade.
- ✦ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées, vernies, ou teintées dans la masse.
- ✦ La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

7.2.2.5. *1AU / Clôtures*

En front de rue :

- ✦ La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol existant sur son emprise, y compris celle des piliers, est limitée à 1,8 mètre.
- ✦ Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...).
- ✦ Les claustras d'aspect synthétique sont interdits.
- ✦ Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.

En limite de zone agricole (A) ou naturelle (N) repérées au règlement graphique :

- ✦ Les clôtures doivent présenter une certaine perméabilité afin de favoriser le déplacement de la petite faune et la libre circulation des eaux. A cette fin, il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) peut également être proposé. Enfin, en cas de mur ou muret, il devra être percé au sol tous les 5 mètres par des ouvertures de 15 cm de côté minimum.

7.2.3. 1AU / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.2.3.1. 1AU / Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les remblais nécessaires à la réalisation des terrasses de plein pied devront également être limités et ne pourront excéder 1,5m au-dessus du terrain naturel même dans le cas de terrains en pente.

Espaces libres (cf. liste des espèces locales recommandées et à proscrire en annexe du PLU) :

Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques et seront d'essences locales. Les espèces invasives sont à proscrire.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

90% minimum de la superficie non bâtie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

Un arbre minimum devra être planté par tranche de 50 m² de superficie non bâtie entamée.

7.2.4. 1AU / STATIONNEMENT

7.2.4.1. 1AU / Gabarit des places de stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

7.2.4.2. 1AU / Dispositions générales

Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

7.2.4.3. 1AU / Dispositions quantitatives

Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- ✦ Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création à minima de 2 places par logement créé.
- ✦ Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- ✦ Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

Vélos et bornes électriques :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de logements collectifs :

- ✦ Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de logements collectifs, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement à compter du premier logement (dans un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos conforme à la réglementation en vigueur).
- ✦ Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- ✦ Dans le cas d'une création de 2 logements minimum au sein d'une même opération engendrant l'aménagement d'un parc de stationnement couvert, une borne de recharge électrique devra être aménagée toutes les tranches de 5 places de stationnement entamées.

7.3. 1AU / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7.3.1. 1AU / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.3.1.1. 1AU / Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

7.3.1.2. 1AU / Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes, à modifier ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

7.3.2. 1AU / DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.3.2.1. 1AU / Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

7.3.2.2. 1AU / Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Un niveau de protection au moins trentennal est attendu pour chacun des projets. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

7.3.2.3. 1AU / Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

7.3.2.4. 1AU / Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

7.3.3. 1AU / DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

L'approvisionnement énergétique par le biais d'énergie renouvelable est fortement encouragé.

Tout approvisionnement doit se faire dans le respect des habitations situées dans l'environnement immédiat et devra être masqué autant que possible par un aménagement compatible avec l'architecture environnante. Les éventuelles nuisances sonores devront être minimisés par des dispositifs adaptés.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR 2AU

8.1. 2AU / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

8.1.1. 2AU / INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

8.1.1.1. 2AU / Usages et affectations des sols, constructions et natures d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdite ».
2. Tout autre usage et affectation des sols, à l'exception des usages et affectations des sols autorisées sous condition dans l'article suivant.

8.1.1.2. 2AU / Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les usages et affectations des sols permettant d'aménager la zone (voirie, réseaux...).
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

8.2. 2AU / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

8.2.1. 2AU / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

8.2.2. 2AU / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

8.2.3. 2AU / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

8.2.4. 2AU / STATIONNEMENT

Non réglementé.

8.3. 2AU / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8.3.1. 2AU / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé.

8.3.2. 2AU / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

8.3.3. 2AU / DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

Non règlementé.

9. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE AGRICOLE ET DE SES SECTEURS

9.1. A / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

9.1.1. A / INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AP / AS	AC	AE
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	AP / AS		AC / AE
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	AC / AP / AS	AE	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

9.1.1.1. A / Usages et affectations des sols, constructions et natures d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdite ».

2. Toute construction située dans le périmètre du pipeline repéré au règlement graphique.
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
8. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
9. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation agricole de la zone.
10. Les sites SEVESO.
11. Les éoliennes non domestiques.
12. Toute imperméabilisation des sols dans une bande d'une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

9.1.1.2. A / Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Dispositions générales à tous les secteurs :

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne soient pas en contradiction avec les dispositions particulières éventuelles suivantes.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Dispositions particulières au secteur AC :

1. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
2. Les constructions à usage d'habitat à condition d'être considérées comme un logement de fonction ou de gardiennage et d'être édifiées en même temps ou après les bâtiments agricoles dont elles dépendent.
3. Les changements de destination des bâtiments repérés au règlement graphique à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (toute nouvelle destination est potentiellement autorisée à l'exception de l'habitat (hors chambre d'hôte), le projet devra obtenir l'avis conforme de la commission départementale de la

préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).

4. Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ▲ L'emprise au sol totale de l'extension du bâtiment d'habitation, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 40% d'emprise supplémentaire au regard de l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU et ne peut excéder 80 m² d'emprise supplémentaire.
 - ▲ Dans les autres cas, les annexes isolées, désignant des constructions détachées de la construction principale, n'excéderont pas 50 m² d'emprise au sol totale, créée en une ou plusieurs fois, et les nouvelles devront être implantées intégralement à moins de 30 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.
 - ▲ Les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, sont tolérées dès lors que la taille du bassin n'excède pas 50 m². Elles devront toutefois être intégralement implantées à 30 mètres maximum des limites d'emprise de la construction principale existante.

Dispositions particulières au secteur AE :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre à condition :
 - ▲ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - ▲ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - ▲ d'être liées à l'activité économique en place au moment de l'approbation du PLU,
 - ▲ que la densité de l'emprise de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie de la zone soit égale ou inférieure à 0,1.

Dispositions particulières au secteur AP :

1. Les constructions et aménagements en lien avec la gestion du milieu aquatique et les ouvrages liés à la présence d'un cours d'eau.

Dispositions particulières au secteur AS :

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être en lien avec la gestion, l'entretien ou le développement d'une station d'épuration.

9.2. A / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

9.2.1. A / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

9.2.1.1. A / Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique :

- ▲ Toute construction doit être implantée à plus de 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- ▲ Toute construction doit être implantée à plus de 6 mètres des cours d'eau.

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ▲ Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- ▲ Aux saillies de faible importance (avancées de toits, enseignes...).
- ▲ Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

9.2.1.2. A / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières au secteur AE :

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limite ou au-delà de 3 mètres des limites séparatives.

9.2.1.3. A / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cf. article 9.1.1.2.

9.2.1.4. A / Emprise au sol des constructions

Cf. article 9.1.1.2.

9.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-dessus si le projet se trouve du fait de la topographie en net surplomb par rapport aux constructions voisines, afin de garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'intègrent et conserver une progressivité des hauteurs le long de la pente.

La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'habitat (hors annexes) est fixée à :

- ▲ 9 mètres au faitage.
- ▲ 6 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

En cas de terrain plus bas que le fil d'eau de la voie privée ou publique, les constructions devront être surélevées de 0,20 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes à usage d'habitat est fixée à 5 mètres hors tout.

La hauteur maximale des constructions et installations à usage agricole est fixée à :

- ▲ 15 mètres hors tout.

En cas de terrain plus bas que le fil d'eau de la voie privée ou publique, les constructions devront être surélevées de 0,20 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées dans le secteur AE en dehors de celles à usage d'habitat est fixée à :

- ▲ 9 mètres hors tout.

En cas de terrain plus bas que le fil d'eau de la voie privée ou publique, les constructions devront être surélevées de 0,20 m par rapport au terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- ▲ Aux aménagements, transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- ▲ Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- ▲ Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- ▲ Lorsque les travaux portent sur la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles de hauteur et dans le respect des conditions fixées par la loi.

9.2.2. A / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

9.2.2.1. A / Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

- ▲ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
- ▲ Les bâtiments doivent s'insérer dans l'environnement immédiat en privilégiant les caractéristiques architecturales de Seine-et-Marne en matière agricole.

9.2.2.2. A / Toiture

En termes de gabarit, les constructions devront avoir une longueur cumulée des murs pignons inférieure à celle des façades latérales.

Cette règle ne s'applique pas :

- ▲ Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres.
- ▲ Aux piscines couvertes.

9.2.2.3. A / Couverture

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- ✦ Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- ✦ Aux vérandas.
- ✦ Aux piscines couvertes.
- ✦ Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- ✦ Aux éléments de la construction constitués d'une toiture terrasse ou d'une toiture végétalisée.
- ✦ Aux toitures végétalisées proposant une végétalisation sur la totalité de la toiture permettant de maîtriser le ruissellement et de gérer les eaux pluviales.

9.2.2.4. A / Façades

- ✦ L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit.
- ✦ La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- ✦ Les bardages sont autorisés, à condition d'avoir un aspect compatible avec les constructions principales avoisinantes.
- ✦ Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).
- ✦ Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public ne doivent pas être saillie de la façade.
- ✦ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées, vernies, ou teintées dans la masse.
- ✦ La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.
- ✦ Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.
- ✦ Les tons foncés seront favorisés pour les bâtiments agricoles.

9.2.2.5. A / Clôtures

Pour les bâtiments d'habitation :

En front de rue :

- ✦ La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol existant sur son emprise, y compris celle des piliers, est limitée à 1,8 mètre.
- ✦ Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...).
- ✦ Les claustras d'aspect synthétique sont interdits.

- ▲ Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

Les clôtures doivent présenter une certaine perméabilité afin de favoriser le déplacement de la petite faune et la libre circulation des eaux. A cette fin, il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) peut également être proposé. Enfin, en cas de mur ou muret, il devra être percé au sol tous les 5 mètres par des ouvertures de 15 cm de côté minimum.

9.2.3. A / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

9.2.3.1. A / Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les remblais nécessaires à la réalisation des terrasses de plein pied devront également être limités et ne pourront excéder 1,5m au-dessus du terrain naturel même dans le cas de terrains en pente.

Espaces libres (cf. liste des espèces locales recommandées et à proscrire en annexe du PLU) :

Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques et seront d'essences locales. Les espèces invasives sont à proscrire.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

Les haies éventuelles doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

90% de la surface de la parcelle d'accueil non affectée à la construction, au stationnement et à la circulation doit rester en pleine terre (cultures et/ou pâtures éventuelles comprises).

9.2.4. A / STATIONNEMENT

9.2.4.1. A / Gabarit des places de stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

9.2.4.2. A / Dispositions générales

Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

9.2.4.3. A / Dispositions quantitatives

Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- ▲ Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création à minima de 2 places par logement créé.
- ▲ Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- ▲ Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

9.3. A / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9.3.1. A / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.3.1.1. A / Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

9.3.1.2. A/Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes, à modifier ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

9.3.2. A/DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

9.3.2.1. A/Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

9.3.2.2. A/Assainissement

Eaux usées domestiques :

- ✦ Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- ✦ Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

- ✦ Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

Eaux pluviales :

- ✦ Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Un niveau de protection au moins trentennal est attendu pour chacun des projets. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- ✦ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

9.3.2.3. A/Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3.2.4. A / Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

9.3.3. A / DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

L'approvisionnement énergétique par le biais d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Tout approvisionnement doit se faire dans le respect des habitations situées dans l'environnement immédiat et devra être masqué autant que possible par un aménagement compatible avec l'architecture environnante. Les éventuelles nuisances sonores devront être minimisés par des dispositifs adaptés.

10. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NATURELLE ET DE SES SECTEURS

10.1. N / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

10.1.1. N / INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	NE	NC	
Habitation	Logement	NE		NC
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

10.1.1.1. N / Usages et affectations des sols, constructions et natures d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdite ».

2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation agricole de la zone.
9. Les sites SEVESO.
10. Les éoliennes non domestiques.
11. Toute imperméabilisation des sols dans une bande d'une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

10.1.1.2. N / Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Dispositions générales à tous les secteurs :

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition :
 - d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne soient pas en contradiction avec les dispositions particulières éventuelles suivantes,
 - d'être compatibles avec les éventuelles orientations d'aménagement et de programmation représentées au règlement graphique.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Dispositions particulières au secteur NC :

1. Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ▲ L'emprise au sol totale de l'extension du bâtiment d'habitation, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 40% d'emprise supplémentaire au regard de l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU et ne peut excéder 80 m² d'emprise supplémentaire.
 - ▲ Dans les autres cas, les annexes isolées, désignant des constructions détachées de la construction principale, n'excéderont pas 50 m² d'emprise au sol totale, créée en une ou plusieurs fois, et les nouvelles devront être implantées intégralement à moins de 30 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

- ▲ Les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, sont tolérées dès lors que la taille du bassin n'exécède pas 50 m². Elles devront toutefois être intégralement implantées à 30 mètres maximum des limites d'emprise de la construction principale existante.

Dispositions particulières au secteur NE :

1. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque.

10.2. N / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

10.2.1. N / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

10.2.1.1. N / Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique :

- ▲ Toute construction doit être implantée à plus de 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- ▲ Toute construction doit être implantée à plus de 6 mètres des cours d'eau.

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ▲ Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- ▲ Aux saillies de faible importance (avancées de toits, enseignes...).
- ▲ Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

Dispositions particulières au secteur NE :

- ▲ Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul de 3 m minimum depuis l'alignement des voies et emprises publiques hormis contrainte technique liée à l'injection de l'électricité sur le réseau public.

10.2.1.2. N / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières au secteur NE :

- ▲ Les constructions et les installations doivent être implantées soit sur limite, soit avec un recul de 3 m minimum.

10.2.1.3. N / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cf. article 10.1.1.2.

10.2.1.4. N/ Emprise au sol des constructions

Cf. article 10.1.1.2.

10.2.1.5. N/ Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-dessus si le projet se trouve du fait de la topographie en net surplomb par rapport aux constructions voisines, afin de garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'intègrent et conserver une progressivité des hauteurs le long de la pente.

La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'habitat (hors annexe) est fixée à :

- ✦ 9 mètres au faitage.
- ✦ 6 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

En cas de terrain plus bas que le fil d'eau de la voie privée ou publique, les constructions devront être surélevées de 0,20 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes à usage d'habitat est fixée à 5 mètres hors tout.

La hauteur maximale des constructions et installations à usage forestier est fixée à :

- ✦ 15 mètres hors tout.

En cas de terrain plus bas que le fil d'eau de la voie privée ou publique, les constructions devront être surélevées de 0,20 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées dans le secteur NE est fixée à 4,5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- ✦ Aux aménagements, transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- ✦ Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- ✦ Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- ✦ Lorsque les travaux portent sur la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles de hauteur et dans le respect des conditions fixées par la loi.

10.2.2. N / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

10.2.2.1. N / Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

- ✦ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
- ✦ Les bâtiments doivent s'insérer dans l'environnement immédiat en privilégiant les caractéristiques architecturales de Seine-et-Marne en matière agricole.

10.2.2.2. N / Toiture

En termes de gabarit, les constructions devront avoir une longueur cumulée des murs pignons inférieure à celle des façades latérales.

Cette règle ne s'applique pas :

- ✦ Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres.
- ✦ Aux piscines couvertes.

10.2.2.3. N / Couverture

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- ✦ Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- ✦ Aux vérandas.
- ✦ Aux piscines couvertes.
- ✦ Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- ✦ Aux éléments de la construction constitués d'une toiture terrasse ou d'une toiture végétalisée.
- ✦ Aux toitures végétalisées proposant une végétalisation sur la totalité de la toiture permettant de maîtriser le ruissellement et de gérer les eaux pluviales.

10.2.2.4. N / Façades

- ✦ L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit.
- ✦ La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

- ▲ Les bardages sont autorisés, à condition d'avoir un aspect compatible avec les constructions principales avoisinantes.
- ▲ Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).
- ▲ Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public ne doivent pas être saillie de la façade.
- ▲ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées, vernies, ou teintées dans la masse.
- ▲ La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.
- ▲ Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.
- ▲ Les tons foncés seront favorisés pour les bâtiments forestiers.

10.2.2.5. N/Clôtures

Pour les bâtiments d'habitation :

En front de rue :

- ▲ La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol existant sur son emprise, y compris celle des piliers, est limitée à 1,8 mètre.
- ▲ Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...).
- ▲ Les claustras d'aspect synthétique sont interdits.
- ▲ Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites.

En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

Les clôtures doivent présenter une certaine perméabilité afin de favoriser le déplacement de la petite faune et la libre circulation des eaux. A cette fin, il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) peut également être proposé. Enfin, en cas de mur ou muret, il devra être percé au sol tous les 5 mètres par des ouvertures de 15 cm de côté minimum.

Dispositions particulières au secteur NE :

- ▲ Les clôtures sont limitées à 2 mètres maximum sauf justifications liées à la sécurité. La clôture sera obligatoirement de type grillage de couleur foncée identique aux poteaux.

10.2.3. N / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

10.2.3.1. N/ Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les remblais nécessaires à la réalisation des terrasses de plein pied devront également être limités et ne pourront excéder 1,5m au-dessus du terrain naturel même dans le cas de terrains en pente.

Espaces libres (cf. liste des espèces locales recommandées et à proscrire en annexe du PLU):

Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques et seront d'essences locales. Les espèces invasives sont à proscrire.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

Les haies éventuelles doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

90% de la surface de la parcelle d'accueil non affectée à la construction, au stationnement et à la circulation doit rester en pleine terre (cultures et/ou pâtures éventuelles comprises).

10.2.4. N / STATIONNEMENT

10.2.4.1. N / Gabarit des places de stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

10.2.4.2. N / Dispositions générales

Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

10.2.4.3. N / Dispositions quantitatives

Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- ✦ Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création à minima de 2 places par logement créé.
- ✦ Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- ✦ Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

10.3. N / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

10.3.1. N / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

10.3.1.1. N / Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

10.3.1.2. N / Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes, à modifier ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

10.3.2. N / DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.3.2.1. N / Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

10.3.2.2. N / Assainissement

Eaux usées domestiques :

- ✦ Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- ✦ Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

- ▲ Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

Eaux pluviales :

- ▲ Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Un niveau de protection au moins trentennal est attendu pour chacun des projets. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- ▲ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

10.3.2.3. N / Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

10.3.2.4. N / Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

10.3.3. N / DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

L'approvisionnement énergétique par le biais d'énergie renouvelable est fortement encouragé.

Tout approvisionnement doit se faire dans le respect des habitations situées dans l'environnement immédiat et devra être masqué autant que possible par un aménagement compatible avec l'architecture environnante. Les éventuelles nuisances sonores devront être minimisés par des dispositifs adaptés.

11. ANNEXE

La prise en compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles.

La cartographie des secteurs concernés par un aléa moyen ou fort est représentée sur le règlement graphique.



VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance: son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L231-1 et L231-2 du Code de la construction et de l'habitation
(CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se
prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières
de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude
géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition: Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent:

48 % du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur: **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

cliquez



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/> Cliquer sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte,



✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

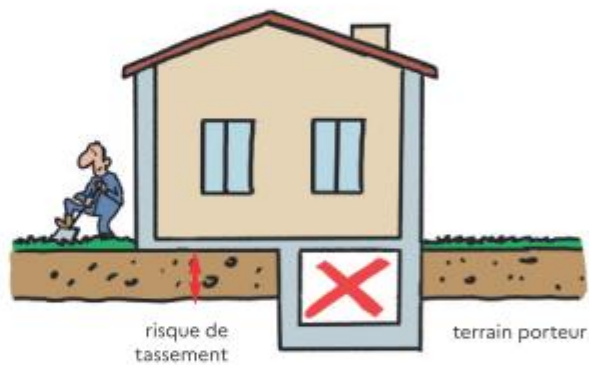
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

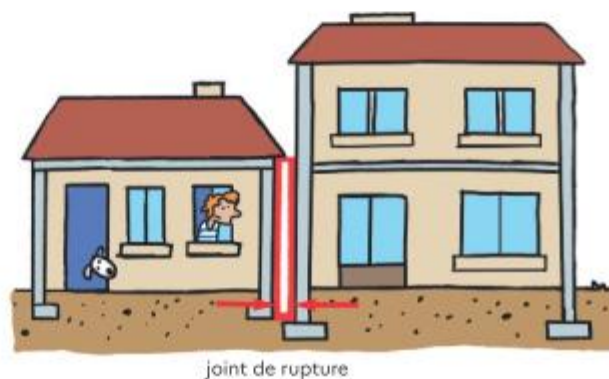
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

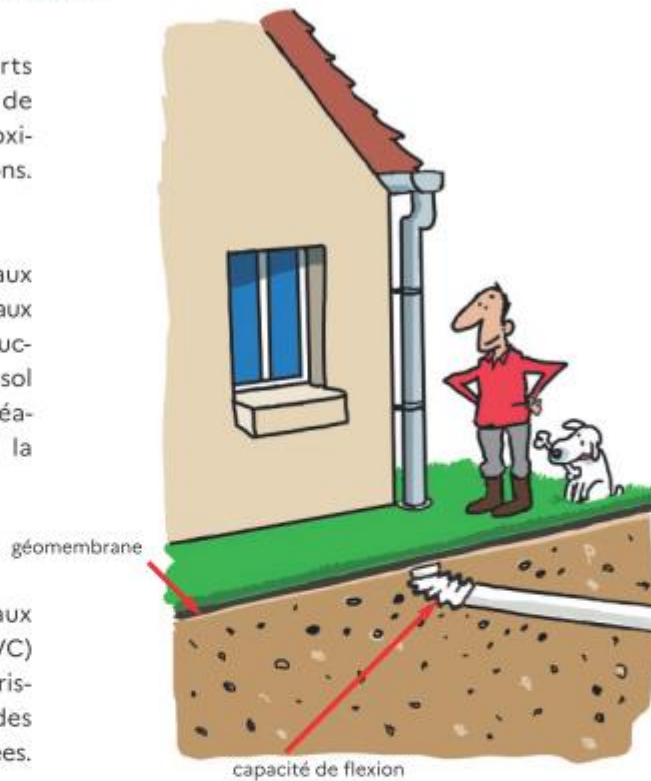


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



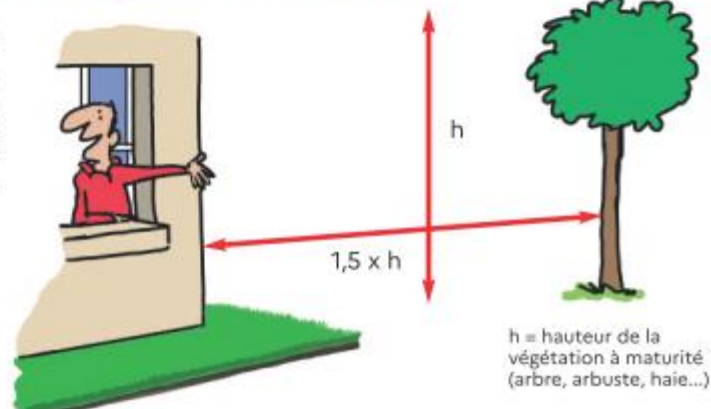
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



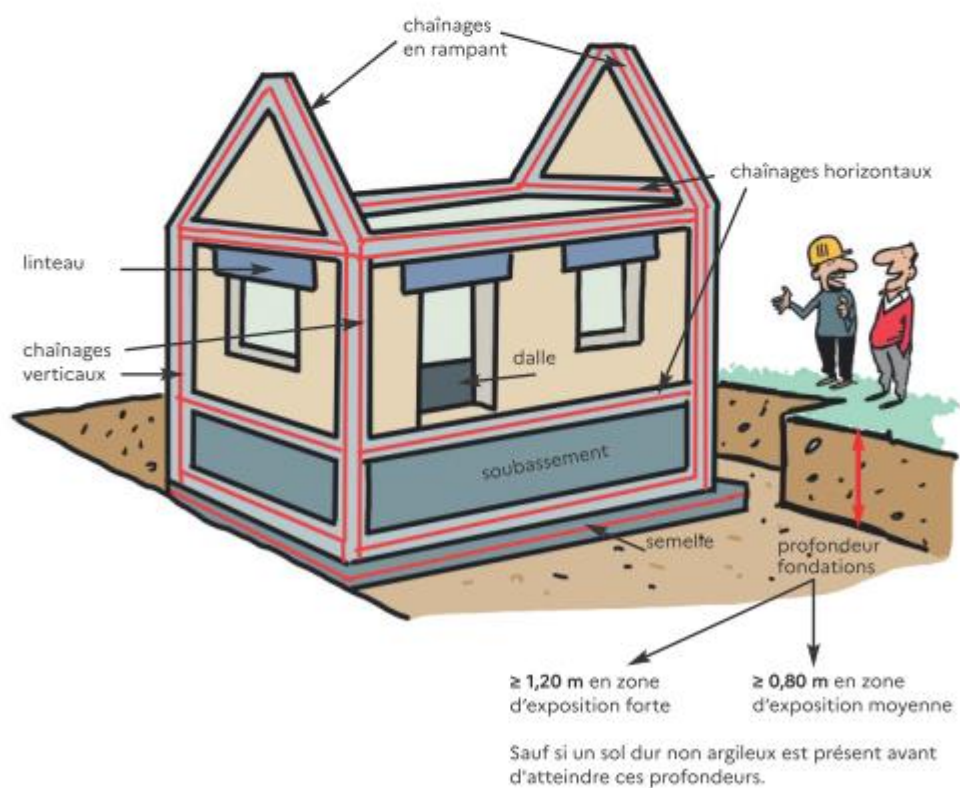


Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>