



Bassée Montois

Communauté de communes

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Prescription par délibération communautaire du :
21/02/2017

Arrêt par délibération communautaire du :
25/06/2019

Approbation par délibération communautaire du :

4. Règlement



CODRA®

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire arrêtant le projet de PLU

Sommaire

SOMMAIRE	3
DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT	7
CONTENU DU REGLEMENT DU PLU	7
PORTEE D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	9
ADAPTATIONS MINEURES	11
ESPACES BOISES CLASSES	11
LISIERES FORESTIERES PROTEGEES.....	12
RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION.....	13
APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS	13
APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT)	13
REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT	14
ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT	16
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES ZONES INONDABLES	16
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT	17
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES.....	25
ZONE UP	27
ZONE UA	43
ZONE UB.....	59
ZONE UC.....	75
ZONE UF	90
ZONE UJ	97
ZONE UL	103
ZONE UX.....	117
ZONE UR.....	127
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER	133
ZONE 1AUB	135
ZONE 1AUX	139
ZONE 1AUF.....	143
ZONES 2AU / 2AUX.....	147
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	151
ZONE A	153
ZONE N.....	167
ANNEXES AU REGLEMENT	183
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	184
LISTE DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE	185
LISTE DES PLANTES ENVAHISSANTES PROSCRITES.....	187
CONSTRUCTION SUR TERRAINS ARGILEUX.....	190
ARRETE PREFECTORAL CONCERNANT LES ESPACES BOISES CLASSES	191

Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal de la communauté de communes Bassée-Montois.

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

CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

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

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

LES ZONES URBAINES

UP	Zones mixtes centrales et patrimoniales de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, principales polarités du territoire. Le secteur UPa est spécifique au centre de Donnemarie-Dontilly.
UA	Zone mixte centrale et souvent historique des principaux bourgs et villages présentant une densité assez élevée de bâti. Il existe des secteurs spécifiques pour les centres-bourgs des pôles secondaires du territoire : - UAa correspondant au centre-bourg de Montigny-Lencoup - UAb correspondant aux centre-bourg de Gouaix.
UB	Zone mixte à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat individuel dans lequel prennent place ponctuellement des activités diverses. Il existe 4 secteurs particuliers : - UBa à Montigny-Lencoup - UBb pour l'agglomération de Bray-sur-Seine - UBc à Donnemarie-Dontilly - UBd à Gouaix
UC	Zone mixte à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat collectif ou de faubourg dans lequel prennent place des activités diverses. Il existe 2 secteurs particuliers : - UCa à Donnemarie-Dontilly - UCb à Bray-sur-Seine correspondant au faubourg autour du centre-ville
UX	Zone dédiée aux activités économiques. Elle comprend deux secteurs particuliers : - UXa : secteur dédié aux activités tertiaires - UXc : secteur dédié aux activités commerciales

UF	Zone urbaine regroupant les principaux équipements d'intérêt collectif
UJ	Zone urbaine de jardins à constructibilité limitée
UL	Zone urbaine de loisirs. Il existe un secteur ULa correspondant à certaines installations à vocation touristique et un secteur ULb correspondant au domaine de la Goujonne.
UR	Zone urbaine de l'aire de service de l'autoroute A5

LES ZONES A URBANISER

1AUB	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation mixte mais à dominante résidentielle. Il existe différents secteurs en référence aux zones urbaines correspondantes (1AUBb à Bray-sur-Seine par exemple)
1AUX	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques. Il existe un secteur 1AUXb à Donnemarie-Dontilly et 1AUXc à Bray-sur-Seine
1AUF	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectif.
2AU	Zone destinée à être urbanisée à plus long terme (inconstructible dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU). Le secteur 2AUX se destine à l'activité économique

LA ZONE AGRICOLE

A	Zone agricole qui correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres - comprend des habitations isolées ou groupes d'habitations isolées
Ap	Zone agricole protégée – inconstructible, sauf exceptions

LA ZONE NATURELLE

N	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels – - comprend des habitations isolées ou groupes d'habitations isolées
NL	Secteur naturel de loisirs permettant l'aménagement et la construction de certains équipements d'intérêt collectif, à constructibilité limitée
Nca	Secteur de la zone naturelle autorisant les activités liées à l'extraction de la ressource du sous-sol : carrières et installations connexes

Le plan de zonage comprend en outre :

- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) au sein des zones A et N en application de l'article 151-13 du Code de l'urbanisme.
- Le tracé de **linéaires de préservation du commerce** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée dans certains centres. En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code

de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.

- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...), au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La localisation de **bâtiments et éléments remarquables protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux de la commune, leur histoire, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, au sein des zones A et N, au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme.
- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les **lisières forestières** protégées des massifs boisés de plus de 100 hectares (au titre des orientations réglementaires du SDRIF)
- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**.
- Les **secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol**, en application de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- Le **périmètre des plus hautes eaux connues (PHEC)** s'agissant de crues de la Seine (référence 1910).
- Le report sous forme de trames particulières des milieux humides avérés (enveloppes d'alerte de classes 1 et 2) et des milieux humides potentiels (enveloppe d'alerte de classe 3).

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

Le règlement comprend en annexe :

- La liste des emplacements réservés
- La liste du patrimoine bâti identifié
- Les recommandations de l'Etat quant aux constructions sur terrains argileux
- Une liste des essences végétales proscrites et autorisées
- L'arrêté préfectoral concernant les espaces boisés classés en Seine-et-Marne

PORTEE D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des PLU et des cartes communales en vigueur et à celles des articles R. 111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

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

Au titre de ces servitudes, le territoire de la communauté de communes de Bassée-Montois est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

CATÉGORIE	CODIFICATION
Protection des bois et forêts soumis au régime forestier : <i>Balloy, Égligny, Gouaix, Gravon, Hermé, Jaulnes, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Saint-Sauveur-lès-Bray, Villiers-sur-Seine, Vimpelles</i>	A1
Conservation des eaux terrains riverains cours d'eau : <i>Chalmaison, Coutençon, Jaulnes, Lizines, Les Ormes-sur-Voulzie, Savins, Saint-Sauveur-lès-Bray, Villeneuve-les-Bordes</i>	A4
Servitudes de protection de monuments historiques : <i>Bray-sur-Seine, Chalmaison, Chalmaison, Donnemarie-Dontilly, Égligny, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Gurcy-le-Châtel, Jaulnes, Lizines, Mons-en-Montois, Montigny-le-Guesdier, Montigny-le-Guesdier, Montigny-Lencoup, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Paroy, Savins, Sigy, Thénisy, Thénisy, Villenauxe-la-Petite, Villeneuve-les-Bordes, Villiers-sur-Seine, Vimpelles</i>	AC1
Protection des réserves naturelles : <i>Everly, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie</i>	AC3
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager : <i>Bray-sur-Seine</i>	AC4
Servitudes de protection de captages : <i>Baby, Balloy, Bazoches-lès-Bray, Cessoy-en-Montois, Fontaine-Fourches, Gravon, Gurcy-le-Châtel, Meigneux, Montigny-le-Guesdier, Montigny-Lencoup, Sognolles-en-Montois, Villenauxe-la-Petite, Villeneuve-les-Bordes</i>	AS1
Servitudes de halage et marchepied : <i>Balloy, Bazoches-lès-Bray, Bray-sur-Seine, Châtenay-sur-Seine, Gravon, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, La Tombe, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Saint-Sauveur-lès-Bray, Villenauxe-la-Petite, Villiers-sur-Seine</i>	EL3
Servitudes d'alignement : <i>Balloy, Bray-sur-Seine, Chalmaison, Châtenay-sur-Seine, Donnemarie-Dontilly, Égligny, Everly, Fontaine-Fourches, Gouaix, Gravon, Grisy-sur-Seine, Gurcy-le-Châtel, La Tombe, Montigny-Lencoup, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Sognolles-en-Montois, Villenauxe-la-Petite, Villeneuve-les-Bordes, Vimpelles</i>	EL7
Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviation d'agglomérations : <i>Balloy, Bray-sur-Seine, Gravon, La Tombe, Mousseaux-les-Bray</i>	EL11
Servitudes relatives au transport de gaz : <i>Baby, Bray-sur-Seine, Cessoy-en-Montois, Chalmaison, Everly, Fontaine-Fourches, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, Jaulnes, Meigneux, Mons-en-Montois, Mousseaux-les-Bray, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Paroy, Passy-sur-Seine, Sognolles-en-Montois, Thénisy, Villenauxe-la-Petite, Villiers-sur-Seine, Villuis</i>	I3

Servitudes relatives à l'établissement de lignes électriques HTA moyenne tension : <i>Chalmaison, Châtenay-sur-Seine, Châtenay-sur-Seine, Égligny, Fontaine-Fourches, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, Lizines, Luisetaines, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Paroy, Passy-sur-Seine, Sognolles-en-Montois, Saint-Sauveur-lès-Bray, Thénisy, Villiers-sur-Seine, Vimpelles</i>	I4
Voisinage des cimetières : <i>Bray-sur-Seine, Donnemarie-Dontilly</i>	INT1
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques : <i>Gouaix</i>	PM3
Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques : <i>Bray-sur-Seine, Jaulnes, Meigneux, Montigny-le-Guesdier, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Sognolles-en-Montois</i>	PT1
Servitudes de protection contre les obstacles : <i>Bazoches-lès-Bray, Bray-sur-Seine, Cessoy-en-Montois, Chalmaison, Donnemarie-Dontilly, Everly, Fontaine-Fourches, Gouaix, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Grisy-sur-Seine, Hermé, Jaulnes, Lizines, Meigneux, Mons-en-Montois, Montigny-le-Guesdier, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Paroy, Passy-sur-Seine, Savins, Sigy, Sognolles-en-Montois, Saint-Sauveur-lès-Bray, Thénisy, Villenauxe-la-Petite, Villiers-sur-Seine, Villuis, Vimpelles</i>	PT2
Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications : <i>Gravon,</i>	PT3
Voies ferrées : <i>Balloy, Chalmaison, Châtenay-sur-Seine, Égligny, Everly, Gouaix, Gravon, Hermé, Lizines, Luisetaines, Les Ormes-sur-Voulzie, Sognolles-en-Montois, Saint-Sauveur-lès-Bray, Vimpelles</i>	T1

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

ESPACES BOISES CLASSES

Au titre de l'article L113-1 2 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes

dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (l'article L113-2 du code de l'urbanisme).

Au titre des articles R421-23, et R421-23-2, les coupes et abatages d'arbres dans tout espace boisé classé sont soumises à déclaration préalable à l'exception des cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

En seine et-marne, sont dispensés de déclaration préalable les coupes et abatages suivants au titre de l'arrêté préfectoral n°2008/DDAF/SFEE/24 du 24 janvier 2008 :

CATEGORIE 1 : Les coupes d'amélioration des peuplements traités en futaie régulière feuillue ou résineuse, effectuées à une rotation d'au moins 7 ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied sous réserve que la surface soit inférieure ou égale à 3 ha.
CATEGORIE 2 : Les coupes de régénération par plantation, d'une surface inférieure à 3 ha, des peuplements arrivés à maturité sous réserve qu'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans soit effectuée, et qu'aucune coupe contiguë de même nature ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.
CATEGORIE 3 : Les coupes de régénération naturelle, d'une surface inférieure à 3 ha, des peuplements arrivés à maturité sous réserve qu'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans soit effectuée, et qu'aucune coupe contiguë de même nature ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.
CATEGORIE 4 : Les coupes rases de peupleraies d'une surface inférieure ou égale à 3 ha sous réserve qu'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans soit effectuée, et qu'aucune coupe rase contiguë de même nature ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.
CATEGORIE 5 : Les coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement, et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes de transformation ou de conversion de taillis en mélange taillis-futaie ou en futaie feuillue ou résineuse, sous réserve que leurs surfaces soient inférieures ou égales à 3 ha.
CATEGORIE 6 : Les coupes classiques de mélange taillis-futaie et coupes préparatoires à la conversion en futaie prélevant au maximum un tiers du volume sur pied, sous réserve que la coupe précédente remonte à plus de 20 ans, que sa surface soit inférieure ou égale à 3 ha.

L'arrêté en vigueur au moment de l'arrêt du PLUi est joint en annexe du règlement.

LISIERS FORESTIERS PROTEGES

Toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

En conséquence, les espaces couverts par cette servitude régionale sont inconstructibles à l'exception des constructions, installations ou aménagements suivants :

- Les constructions techniques agricoles
- Les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
 - l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
 - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
 - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre depuis moins de 10 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

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

APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT)

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

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

REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

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

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

Les places à créer doivent être réalisées en dehors du domaine public.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Réalisation des places de stationnement des automobiles

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire° :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,00 m

En cas de stationnement en épi 45° :

- Longueur : 4,80 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,20 mètres.
- Dégagement : 3,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

En cas de stationnement en épi 60° :

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres.
- Dégagement : 4,00 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

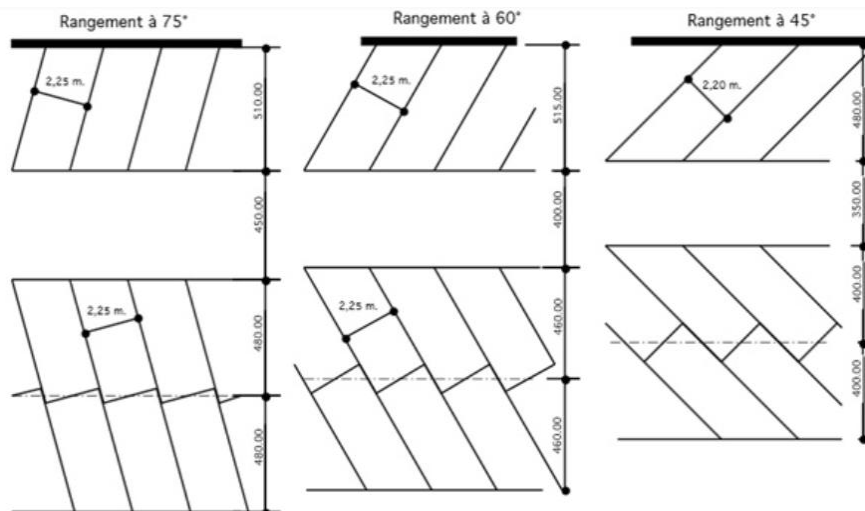
En cas de stationnement en épi 75° :

- Longueur : 5,10 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres.
- Dégagement : 4,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens.

Illustrations pour le stationnement en épi



Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

- Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES ZONES INONDABLES

En l'absence de plan de prévention des risques d'inondation (PPR), les zones réputées inondables sont représentées graphiquement sur le document de zonage réglementaire. Il s'agit d'une représentation de la cote des plus hautes eaux connues s'agissant de la Seine.

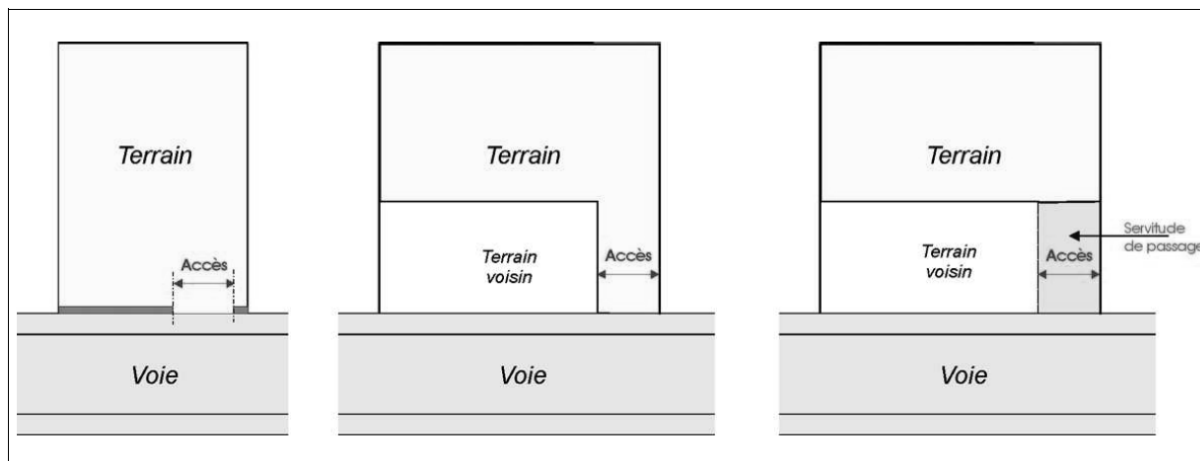
Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensembles des zones concernées :

- La mise à la cote des plus hautes eaux connues + 0,20 mètre du premier plancher des constructions est obligatoire (concertation avec la commune pour la définition de la cote) ;
- Mise à la cote sur vide sanitaire aéré, vidangeable, inondable et non transformable ou sur pilotis ;
- Interdiction des sous-sols ;
- Ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves.

LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

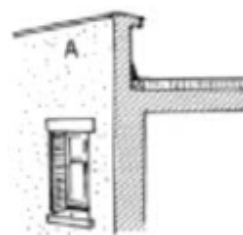
Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps pleins ou à claire-voie (exemple « A » ci-contre).

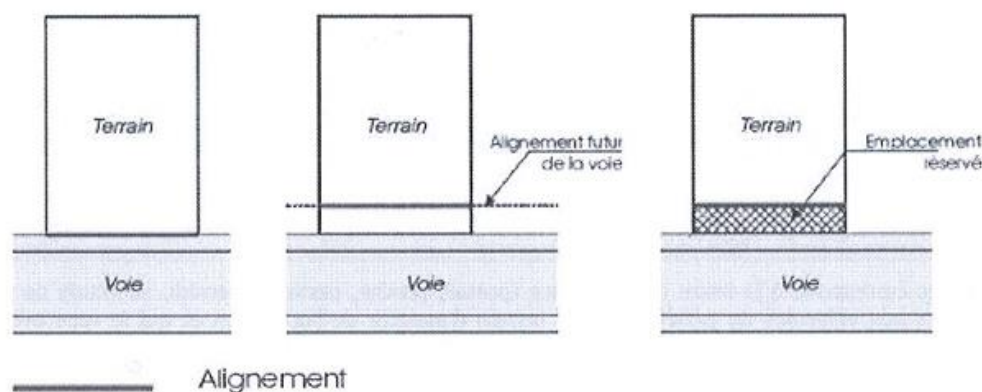


Affouillement- exhaussement

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

Alignement (bâtiment implanté à l')

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



Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Auvent

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

Baie (ouverture)

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...) et par extension les balcons, loggias,

Au sens du présent règlement, sont considérés comme des baies, les éléments constituant des vues directes à savoir :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Au sens du présent règlement, ne sont pas considérés comme des baies, les éléments ne constituant pas des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m du plancher des étages supérieurs (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel ;

Au sens du présent règlement, ne sont pas considérés comme des baies, les éléments ne constituant pas des vues :

- les châssis fixes et à verre translucide (non transparent)
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Elle constitue une “barrière” construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d’une propriété mitoyenne ou de l’espace public, lorsque leur séparation n’est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise, le cas échéant, à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l’article 647 du code civil.

Construction

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

Construction existante

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

Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l’urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

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

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Droit de préemption urbain (D.P.U.)

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien, par préférence à tout autre, si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit est juridiquement encadré par des textes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune, par délibération(s) du conseil municipal.

Egout de toit

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins ainsi que toutes constructions ou parties de construction maçonnée (terrasse notamment) située au-dessus du niveau du sol naturel.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espèce indigène (végétation)

Espèce présente naturellement dans la région en question.

Espèce invasive (végétation)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

Extension

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

Façade

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

Faitage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence, en l'absence de mention spécifique dans le règlement, correspond

au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Cas particulier de Montigny Le-Guesdier : le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au niveau du terrain existant avant travaux. Cependant, lorsqu'un terrain se trouve en surplomb de la rue, cette cote maximum de 0,5 mètre sera mesurée par rapport à l'altitude de la rue en limite de propriété au droit de la construction à réaliser. Lorsque le terrain est en contrebas de la rue, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la rue, nonobstant la cote maximum de 0,5 mètre, si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

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

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

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

Marge de recul

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur.

Marge de retrait

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives.

Modénature

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

Mur Pignon

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

Plantations

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

Terrain

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain naturel

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

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie de desserte

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Dispositions applicables dans les zones urbaines

ZONE UP

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

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

Sont interdits :

Tous secteurs :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ainsi que celles à destination de commerce de gros ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.

Secteur UPa :

- Les nouvelles constructions à destination d'entrepôt et d'industrie ainsi que tout changement de destination vers l'une de ces catégories ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toutes nouvelles constructions, installations, activités ou nouveaux aménagements susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

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

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

Tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Secteur UPa :

- La réhabilitation et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage d'entrepôt et d'industrie existants à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher supplémentaire.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes 1 , 2 & 3)

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

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

En rez-de-chaussée des constructions concernées par un « Linéaire de préservation du commerce » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 6,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative

- 4.2.1. Les constructions peuvent s'implanter en recul des voies et emprises publiques lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant ou lorsque la prise d'alignement prévue au 4.1.1. est assurée par une clôture correspondant aux dispositions 9.1.7.

4.3. Dispositions particulières

- 4.3.1. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3,00 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.
- 4.3.2. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.3.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

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

L'article s'applique uniquement en secteur UPa.

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- 5.1.2. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3,00 mètres. La distance de retrait est portée à 5,00 mètres minimum en cas de baie.

5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

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

Non réglementé.

Article UP-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception du secteur UPa.

Champ d'application

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

- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 mètre d'épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades sans baie en vis-à-vis doit être au moins égale à 8,00 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 12 mètres.
- 6.1.3. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d’approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouvelles baies à moins de 12,00 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - pour les ouvrages techniques.
- 6.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration peuvent être réalisés, s’ils n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UP-8 : Hauteur des constructions

Champ d’application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

8.1. Dispositions générales

8.1.1. En secteur **UPa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ;
- R+1+C

8.1.2. Dans le reste de la zone UP :

- la hauteur minimale des constructions est fixée à 6 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère, soit R+1 ;
- la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère, soit R+2+C.

8.1.3. La hauteur maximale totale des abris de jardin et des annexes est fixée à 3 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d’approbation du PLU dont la hauteur, à la date d’approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d’extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s’inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

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

Article UP-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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.

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées ou occultées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

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

En **secteur UPa**, en complément des dispositions précédentes :

- Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.
- Les enduits de façades seront réalisés en créant un bandeau lissé autour des baies.
- Les couleurs des menuiseries seront choisies dans une gamme de blancs cassés, de marrons, de verts, de bleus ou de gris, ou autres. Les couleurs claires seront de préférence utilisées pour les menuiseries des baies et les couleurs plus soutenues pour les portails. Les couleurs fluorescentes sont interdites.
- Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre naturelle régionale, ils pourront être à pierre vue.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.

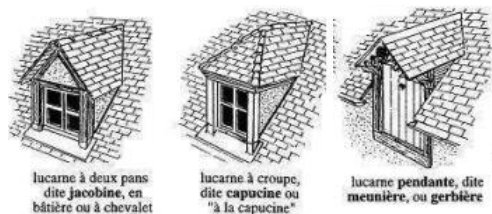
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

En **secteur UPa**, en complément des dispositions précédentes :

- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.
- Les portes d'entrée des constructions seront soit pleines, soit vitrées au maximum à mi-hauteur (en respectant les règles de vitrage applicables aux fenêtres).
- Les menuiseries des fenêtres seront à la française, avec petits bois, et devront répondre aux caractéristiques suivantes :
 - dimensions plus hautes que larges,
 - carreaux à dominante verticale,
 - 2,3 ou 4 carreaux en hauteur par vantail, suivant les proportions de la baie.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée ou bac acier sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.

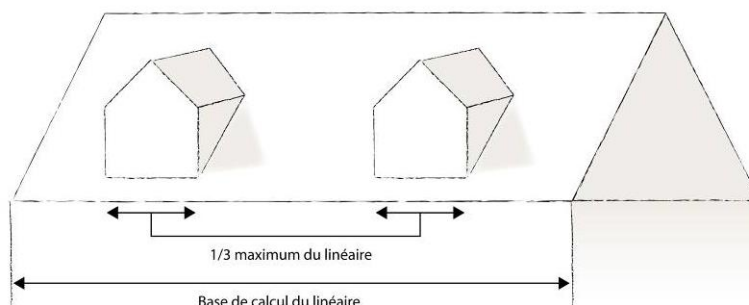


- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

En **secteur UPa**, en complément des dispositions précédentes :

- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

- La couverture des constructions principales et des annexes doit avoir l'aspect de la petite tuile plate vieillie tuile (60 à 75 unités/m²) ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun vieilli.
- Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles sont interdits.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

- Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtiers et les crêtes faîtières seront maçonnés.
- Les souches de cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

9.1.7. Les clôtures:

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.

Les trois premières catégories sont les seules clôtures qualifiables de prise de d'alignement prévue à l'article 4.2.1.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès,

si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.

- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

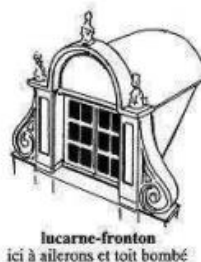
9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l'exception des devantures commerciales.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles de Bourgogne seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, à l'exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées :
 - dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ;
 - dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

Article UP-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le plan de zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.1.3. Les dispositions 9.2. demeurent applicables.

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec

les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 200 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m².
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
- Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- 12.2.4. Les dispositions 12.2.1. et 12.2.2. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.

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

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée. Dans ce cas, la construction d'un abris jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...).

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

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

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles, la création de nouveaux logements et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle et pour toute création de logement, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Logement Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place par logement en secteur UPa Aucune place exigée en dehors du secteur UPa 1 place pour 5 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	Aucune
Industrie , entrepôt, hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m ² par logement (T1/T2) et à 1,5 m ² par logement (T3 et +).
Hébergement (hors résidences personnes âgées)	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m ² de Surface de plancher	Il n'est pas fixé de norme. 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement vélo à proximité...).
Etablissements d'enseignement	1 place pour 10 élèves

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. En secteur **UPa**, les portails d'accès des véhicules doivent être positionnés en retrait de 1,5 mètre au moins de l'alignement. Cette disposition ne s'impose pas en cas de réfection d'un portail existant.
- 16.2.4. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

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

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

ZONE UA

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception du secteur UA_b ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

Sont également interdites :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, en secteurs UA_a et UA_b ;
- les nouvelles constructions à destination d'industrie ainsi que tout changement de destination vers cette catégorie, en secteur UA_a .

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

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

Tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

- À l'exception du secteur UAb , la réhabilitation et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage d'entrepôt existants à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher supplémentaire.

Secteur UAa :

- La réhabilitation et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage d'industrie existants à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher supplémentaire.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes 1 , 2 & 3)

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

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

En rez-de-chaussée des constructions concernées par un « Linéaire de préservation du commerce » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 6,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative

- 4.2.1. Les constructions peuvent s'implanter en recul des voies et emprises publiques lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant ou lorsque la prise d'alignement prévue au 4.1.1. est assurée par une clôture correspondant aux dispositions 9.1.7.

4.3. Dispositions particulières

- 4.3.1. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3,00 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.
- 4.3.2. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.3.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

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

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l’isolation thermique par l’extérieur de moins de 0,20 m d’épaisseur ;
- les perrons non clos et escaliers d’accès, à condition qu’ils soient d’une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions principales peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5,00 mètres.
- 5.1.2. En secteurs UAa et UAb, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3,00 mètres. La distance de retrait est portée à au moins 5,00 mètres en cas de baie.

5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration peuvent être réalisés, s’ils n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- 5.2.2. A Jutigny, la règle 5.1.1. est applicable. Cependant, le retrait peut être réduit à 3 mètres, si la façade concernée ne comprend pas de baie.

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

Non réglementé.

Article UA-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA-8 : Hauteur des constructions

Champ d’application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 6 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ;
 - R+1+C

- 8.1.2. La hauteur maximale totale des abris de jardin et des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

- 8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.
- 8.2.2. La hauteur maximale autorisée à l'égout du toit est majorée d'1,00 mètre pour les constructions dont le rez-de-chaussée est consacré en partie ou en totalité à la destination artisanat et commerce de détail.
- 8.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

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.

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 9.1.4. Aspect des matériaux :
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Façades :

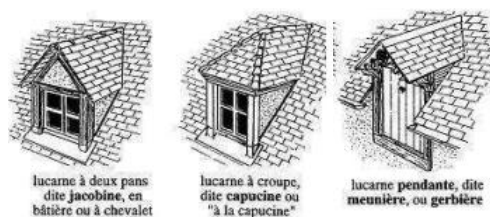
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu’une harmonie dans l’alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées ans le cas de l’utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s’inscrivent.

9.1.6. Toitures :

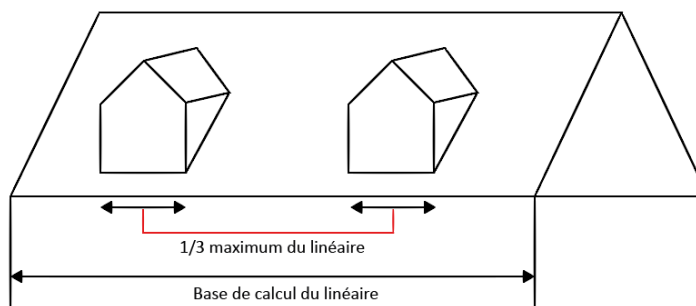
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d’aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée ou bac acier sont interdites sur les nouvelles constructions, à l’exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d’une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La couverture des constructions principales doit avoir l’aspect de la tuile de ton rouge ou brun (18 unités/m² au minimum).
- Dans les communes suivantes, la couverture des constructions principales doit avoir l’aspect de la petite tuile plate ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun :

Balloy	Bazoches-lès-Bray	Coutençon
Cessoy-en-Montois	Gravon	Grisy-sur-Seine
Gurcy-le-Châtel	Jaulnes	La Tombe
Lizines	Luisetaines	Meigneux
Mons-en-Montois	Montigny-Lencoup	Montigny-le-Guesdier
Noyen-sur-Seine	Paroy	Passy-sur-Seine
Saint-Sauveur-lès-Bray	Savins	Sigy
Sognolles-en Montois	Thénisy	Villeneuve-les-Bordes
Villiers-sur-Seine		

- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l’ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les éléments des dispositifs de production d’énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s’inscrire dans la composition d’ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d’un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

9.1.7. Les clôtures:

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.

Les trois premières catégories sont les seules clôtures qualifiables de prise de d'alignement prévue à l'article 4.2.1.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.

- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

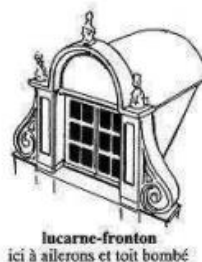
9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l'exception des devantures commerciales.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, à l'exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées :
 - dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ;
 - dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

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

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.1.3. Les dispositions 9.2. demeurent applicables.

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec

les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

- 12.1.2. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre. Ce taux est réduit à 20% en secteurs UAa et UAb.
- 12.1.3. Les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'arrêt du PLU ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2.
- 12.1.4. Les unités foncières dont la superficie est comprise entre plus de 200 m² et moins de 300 m² à la date d'arrêt du PLU ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2. Cependant, 15% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine-terre. Ce taux est réduit à 10% en secteurs UAa et UAb.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans le projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 200 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m².
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
- Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- 12.2.4. Les dispositions 12.2.1. et 12.2.2. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.

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

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée. Dans ce cas, la construction d'un abris jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...).

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

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

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles, la création de nouveaux logements et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle et pour toute création de logement, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Logement	2 places par logement 1 place par logement en secteurs UAa et UAb
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	Aucune
Industrie , entrepôt, hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m² par logement (T1/T2) et à 1,5 m² par logement (T3 et +).
Hébergement (hors résidences personnes âgées)	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m² de Surface de plancher	Il n'est pas fixé de norme. 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement vélo à proximité...).
Etablissements d'enseignement	1 place pour 10 élèves

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

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

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

ZONE UB

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception des secteurs UBb et UBd ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- à l'exception des secteurs UBb, la création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières ;
- à l'exception du secteur UBb, toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

Sont également interdites :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, en secteurs UBa, UBb, UBc et UBd ;
- les nouvelles constructions à destination d'industrie, ainsi que tout changement de destination vers ces catégories, en secteurs UBa et UBc .
- les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, ainsi que tout changement de destination vers ces catégories, en secteur UBa .

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

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

Tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- À l'exception du secteur UBb , la réhabilitation et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage d'entrepôt existants à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher supplémentaire.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes 1 , 2 & 3)

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

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

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 4.1.2. En secteur UBb, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 3,00 mètres. L'implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 6,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative

- 4.2.1. les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant. Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).

4.3. Dispositions particulières

- 4.3.1. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3,00 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.
- 4.3.2. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.3.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

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

Non réglementé en secteur UBb.

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

5.1.1. les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

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

Non réglementé, à l'exception du secteur UBc.

Champ d'application

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

- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 mètre d'épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades sans baie en vis-à-vis doit être au moins égale à 8,00 mètres.

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 12 mètres.

6.1.3. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d’approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouvelles baies à moins de 12,00 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

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

Article UB-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB-8 : Hauteur des constructions

Champ d’application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ;
- R+1+C

8.1.2. La hauteur maximale totale des abris de jardin et des annexes est fixée à 3 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d’approbation du PLU dont la hauteur, à la date d’approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d’extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s’inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

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

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

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.

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- **A l'exception du secteur UBb**, les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
- Les constructions en rondins sont interdites.

En **secteur UBc**, en complément des dispositions précédentes :

- Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.
- Les enduits de façades seront réalisés en créant un bandeau lissé autour des baies.
- Les couleurs des menuiseries seront choisies dans une gamme de blancs cassés, de marrons, de verts, de bleus ou de gris, ou autres. Les couleurs claires seront de préférence utilisées pour les menuiseries des baies et les couleurs plus soutenues pour les portails. Les couleurs fluorescentes sont interdites.
- Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre naturelle régionale, ils pourront être à pierre vue.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

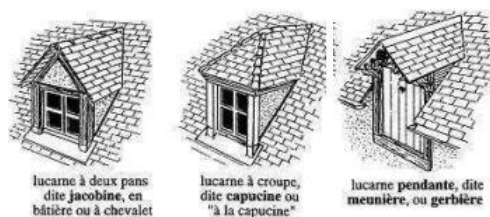
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- **A l'exception du secteur UBb**, une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées ans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

9.1.6. Toitures :

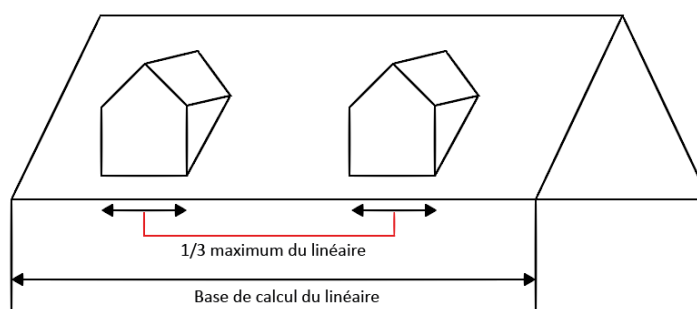
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée ou bac acier sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- **A l'exception du secteur UBb**, les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- **A l'exception du secteur UBb**, la couverture des constructions principales doit avoir l'aspect de la tuile de ton rouge ou brun (18 unités/m² au minimum).
- Dans les communes suivantes, la couverture des constructions principales doit avoir l'aspect de la petite tuile plate ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun :

Balloy	Bazoches-lès-Bray	Coutençon
Cessey-en-Montois	Gravon	Grisy-sur-Seine
Gurcy-le-Châtel	Jaulnes	La Tombe
Lizines	Luisetaines	Meigneux
Mons-en-Montois	Montigny-Lencoup	Montigny-le-Guesdier
Noyen-sur-Seine	Paroy	Passy-sur-Seine
Saint-Sauveur-lès-Bray	Savins	Sigy
Sognolles-en Montois	Thénisy	Villeneuve-les-Bordes
Villiers-sur-Seine		

- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

En **secteur UBc**, en complément des dispositions précédentes :

- Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles sont interdits.
- Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtiers et les crêtes faîtières seront maçonnés.

9.1.7. Les clôtures:

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

- Les poteaux d’aspect béton et les éléments préfabriqués d’aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d’un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d’un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

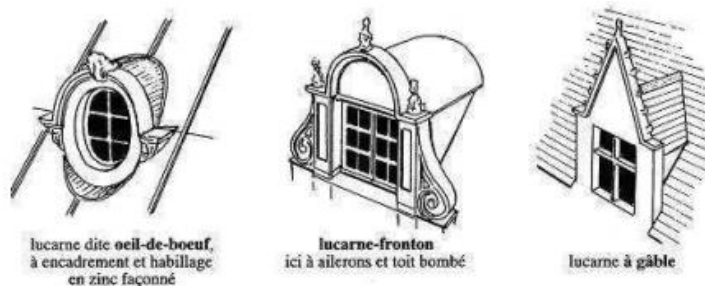
9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L’architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s’intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d’ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l’exception des devantures commerciales.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l’aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu’elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d’une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L’extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d’un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l’harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d’extension d’une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l’extension doivent également être dotées de volets battants, à l’exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s’agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d’assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes.



- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées :
 - dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ;
 - dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

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

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.1.3. Les dispositions 9.2. demeurent applicables.

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- 12.1.3. Les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'arrêt du PLU ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2.
- 12.1.4. Les unités foncières dont la superficie est comprise entre plus de 200 m² et moins de 300 m² à la date d'arrêt du PLU ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2. Cependant, 20% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans le projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 200 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m².
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
- Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- 12.2.4. Les dispositions 12.2.1. et 12.2.2. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.

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

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation

d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée. Dans ce cas, la construction d'un abris jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est autorisée.

13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...).

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.

13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.

13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.

13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

13.5. Mares à enjeux

13.5.1. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

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

14.1. Dispositions générales

14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.

14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).

- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles, la création de nouveaux logements et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle et pour toute création de logement, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Logement	2 places par logement 1 place par logement en secteur UBb
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle	Aucune
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher
Industrie , entrepôt, hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la

	nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
--	--

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m ² par logement (T1/T2) et à 1,5 m ² par logement (T3 et +).
Hébergement (hors résidences personnes âgées)	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m ² de Surface de plancher	Il n'est pas fixé de norme. 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une desserte en transports en commun,

Etablissement de santé et d'action sociale	existence ou non de parcs publics de stationnement vélo à proximité...).
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Etablissements d'enseignement	1 place pour 10 élèves

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. En secteur **UBc**, les portails d'accès des véhicules doivent être positionnés en retrait de 1,5 mètre au moins de l'alignement. Cette disposition ne s'impose pas en cas de réfection d'un portail existant.
- 16.2.4. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

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

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

ZONE UC

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

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

Sont interdits :

Tous secteurs :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ainsi que celles à destination de commerce de gros ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.

Secteur UCa :

- Les nouvelles constructions à destination d'entrepôt et d'industrie ainsi que tout changement de destination vers l'une de ces catégories ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toutes nouvelles constructions, installations, activités ou nouveaux aménagements susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

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

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

Tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes 1 , 2 & 3)

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

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

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 3,00 mètres. L'implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).
- 4.1.1. En secteur UCa, les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 6,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Dispositions particulières

- 4.2.1. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3,00 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.
- 4.2.2. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.2.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

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

L'article s'applique uniquement en secteur UCa.

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;

- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l’isolation thermique par l’extérieur de moins de 0,20 m d’épaisseur ;
- les perrons non clos et escaliers d’accès, à condition qu’ils soient d’une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l’égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3,00 mètres. Ce minimum est porté à 8 mètres en cas de baie.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration peuvent être réalisés, s’ils n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

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

Non réglementé, à l’exception du secteur UCa.

Champ d’application

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

- les perrons non clos et escaliers d’accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l’isolation thermique par l’extérieur de moins de 0,20 mètre d’épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades sans baie en vis-à-vis doit être au moins égale à 8,00 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l’une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 12 mètres.
- 6.1.3. Aucune distance minimale n’est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n’est pas fixé de règle :

- pour les équipements d’intérêt collectif et services publics,
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d’approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouvelles baies à moins de 12,00 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration

peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UC7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UC-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

8.1. Dispositions générales

8.1.1. En secteur **UCa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- R+2+C

8.1.2. Dans le reste de la zone UC :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, soit R+3+C.

8.1.3. La hauteur maximale totale des abris de jardin et des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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.

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 9.1.4. Aspect des matériaux :
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les constructions en rondins sont interdites.

En **secteur UCa**, en complément des dispositions précédentes :

- Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.
- Les enduits de façades seront réalisés en créant un bandeau lissé autour des baies.
- Les couleurs des menuiseries seront choisies dans une gamme de blancs cassés, de marrons, de verts, de bleus ou de gris, ou autres. Les couleurs claires seront de préférence utilisées pour les menuiseries des baies et les couleurs plus soutenues pour les portails. Les couleurs fluorescentes sont interdites.
- Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre naturelle régionale, ils pourront être à pierre vue.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

En **secteur UCa**, en complément des dispositions précédentes :

- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée ou bac acier sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.

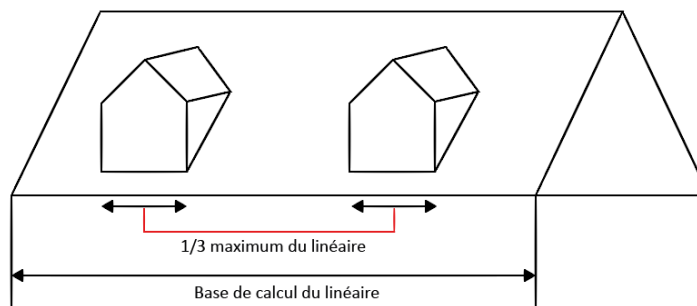


- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

En **secteur UCa**, en complément des dispositions précédentes :

- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.
- La couverture des constructions principales et des annexes doit avoir l'aspect de la petite tuile plate vieillie tuile (60 à 75 unités/m²) ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun vieilli.
- Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles sont interdits.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.

- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

- Les baies de toiture comprendront un ou plusieurs meneaux verticaux
- Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtiers et les crêtes faîtières seront maçonnés.

9.1.7. Les clôtures:

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.

Les trois premières catégories sont les seules clôtures qualifiables de prise de d'alignement prévue à l'article 4.2.1.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

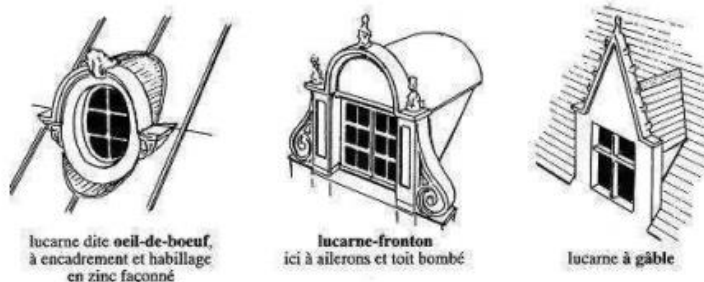
9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l'exception des devantures commerciales.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, à l'exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées :
 - dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ;
 - dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et

maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- 12.1.3. En secteur UCa, au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- 12.1.4. En secteur UCb, au moins 5% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans le projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 200 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m².
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
 - Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).

12.2.4. Les dispositions 12.2.1. et 12.2.2. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.

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

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée. Dans ce cas, la construction d'un abris jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...).

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

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

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles, la création de nouveaux logements et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle et pour toute création de logement, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)
Logement	1 place par logement 2 place par logement en secteur UCa 0,5 place par logement en secteur UCb
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de	

service avec accueil d'une clientèle	Aucune
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher
Industrie , entrepôt, hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m ² par logement (T1/T2) et à 1,5 m ² par logement (T3 et +).
Hébergement (hors résidences personnes âgées)	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m ² de Surface de plancher	Il n'est pas fixé de norme. 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail

Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement vélo à proximité...).
Etablissements d'enseignement	1 place pour 10 élèves

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

- 16.2.3. En secteur **UCa**, les portails d'accès des véhicules doivent être positionnés en retrait de 1,5 mètre au moins de l'alignement. Cette disposition ne s'impose pas en cas de réfection d'un portail existant.
- 16.2.4. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

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

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

ZONE UF

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

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

Sont interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerce et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

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

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

- Les constructions à destination d'habitation lorsqu'elles sont liées et nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes 1 , 2 & 3)

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

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

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article UF-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UF-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 14 mètres.

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

Article UF-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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.

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées ans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

- Les couvertures d’aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée ou bac acier sont interdites sur les nouvelles constructions, à l’exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les éléments des dispositifs de production d’énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s’inscrire dans la composition d’ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

Article UF-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l’amélioration du cadre de vie et à la gestion de l’eau pluviale.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l’exception des résineux. En cas d’impossibilité de les maintenir dans le projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.

12.2.2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :

- Soit être plantées à raison d’au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
- Soit bénéficier d’un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).

12.2.4. Les dispositions 12.2.1. ne s’appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d’aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.

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

13.2. Haies et alignements d’arbres protégés :

13.2.1. L’abattage ou toute autre atteinte à l’intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l’exception des élagages réalisés de façon modérée.

- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

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

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement vélo à proximité...).
Etablissements d'enseignement	1 place pour 10 élèves

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.4. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

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

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

ZONE UJ

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

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

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article UJ-2.

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

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

- L'édification de locaux nécessaires à l'entretien et à la gestion des jardins ;
- La construction d'annexes lorsqu'elles sont directement liées à une construction principale présente sur la même unité foncière ;
- Les installations techniques (citernes, pompes à chaleur, ...), lorsqu'elles sont directement liées à une construction présente sur la même unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols directement nécessaires aux constructions autorisées.

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

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article UJ-7 : Emprise au sol des constructions

7.1. Dispositions générales

- 7.1.1. L'emprise au sol totale cumulée des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.
- 7.1.2. L'emprise au sol des locaux nécessaires à l'entretien et à la gestion des jardins est limitée à 15 m² par unité foncière.

Article UJ-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

- 8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - les travaux d'extension doivent respecter la hauteur maximale fixée par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

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

Article UJ-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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.

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite.
- 9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

9.1.7. Les clôtures:

- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

Article UJ-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.1.2. Au moins 85% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans le projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.

12.2.2. Les dispositions 12.2.1. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.

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

13.1. Mares à enjeux

13.1.1. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

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

14.1. Dispositions générales

14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Non réglementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ZONE UL

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.
- Pour le secteur ULb : tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article UL-2.

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

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

A l'exception du secteur ULb :

- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à condition d'être installées au sein d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger et légalement autorisé.
- Les constructions à destination d'habitation, sous condition de constituer une extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et n'excédant pas 40% de surface de plancher supplémentaire.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées à l'exploitation d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances classé en hébergement léger ou d'un centre équestre accueillant du public.

Secteur ULb :

- La réfection et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et leurs annexes.
- Les constructions techniques, installations et aménagements nécessaires ou associés à la gestion du site, à l'assainissement, à la gestion hydraulique ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie, aux réseaux de télécommunications et à la lutte contre les inondations.

Tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d’infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d’aménagement d’espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (enveloppes d’alerte de classes 1 , 2 & 3)

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

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

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementée dans les secteurs ULa et ULb.

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 6,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative

- 4.2.1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant. Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).

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

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.

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

Non réglementée, à l'exception du secteur ULa.

Champ d'application

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

- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 mètre d'épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades sans baie en vis-à-vis doit être au moins égale à 4,00 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.
- 6.1.3. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouvelles baies à moins de 8,00 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

Article UL-7 : Emprise au sol des constructions

- 7.1.1. En secteur ULa, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière.
- 7.1.2. En secteur ULb, l'emprise au sol maximale autorisée des abris de jardin est limitée à 20 m² par unité foncière.

Article UL-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre et à condition d’être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ;
- R+1+C

8.1.2. En secteur ULa, La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4,50 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ;
- R+C

8.1.3. En secteur ULb, La hauteur maximale des constructions est fixée à 5,90 au faîtage.

8.1.4. La hauteur maximale totale des abris de jardin et des annexes est fixée à 3 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

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

Article UL-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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.

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s’insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l’intégration paysagère des constructions.

9.1.2. A l’exception des secteurs ULa et ULb, toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l’espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
- Les constructions en rondins sont interdites, à l'exception des secteurs ULa et ULb.

9.1.5. Façades :

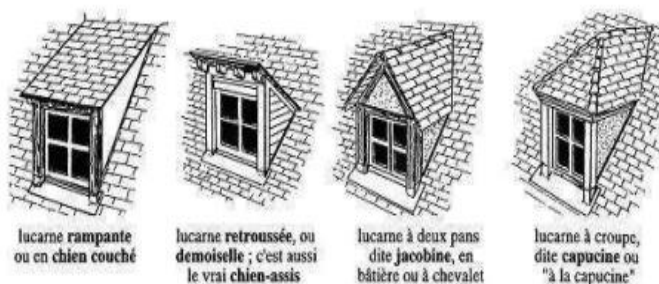
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.
- Les balcons sont interdits en secteur ULb.

9.1.6. Toitures (sauf secteur ULb et ULa) :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée ou bac acier sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

Toiture du secteur ULb :

- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente minimale de 35°.
- Seules les toitures d'aspect papier bitumeux ou composite sont autorisées.

9.1.7. Les clôtures (sauf secteur ULb) :

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

Clôtures du secteur ULb :

- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées :
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
 - et/ ou d'un grillage

9.2. Dispositions particulières

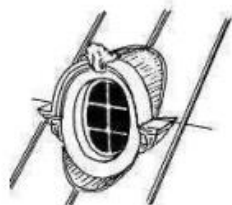
Non réglementé en secteurs ULa et ULb.

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

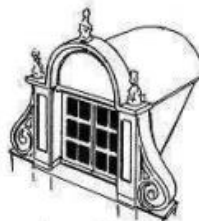
- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l'exception des devantures commerciales.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, à l'exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes.



lucarne dite œil-de-bœuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées :
 - dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ;

- dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

Article UL-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre en secteur ULa.
- 12.1.2. Au moins 60% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre en secteur ULb.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.1.1. Les plantations seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
- Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- 12.2.4. Les dispositions 12.2.1. et 12.2.2. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.

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

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée. Dans ce cas, la construction d'un abris jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...).

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

13.5. Mares à enjeux

- 13.5.1. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

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

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.

- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d’espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s’équiper d’un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l’importance et à la nature de l’activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UL-15 : Obligation de réalisation d’aires de stationnement

Champ d’application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s’appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu’une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d’entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d’emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d’une clientèle	Il n’est pas fixé de norme
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l’établissement et au nombre de salariés
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l’équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d’utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard du public accueilli et du nombre de salariés

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

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

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

ZONE UX

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant au-delà de leur unité foncière, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.

En **secteur UXa**, sont également interdites les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce gros, d'industrie et d'entrepôt.

En **secteur UXc**, sont également interdites les constructions à destination de commerce gros, d'industrie et d'entrepôt.

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- La création d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et réalisées sur l'unité foncière de la construction à laquelle elles sont nécessaires.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes 1 , 2 & 3)

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

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

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres, s'il s'agit d'une voie départementale.
- 4.1.2. En secteurs UXa et UXc, Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.
- 4.1.3. Les constructions doivent s'implanter en recul de 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

- 4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur une limite ou en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 4,00 mètres.
- 5.1.2. Les parties enterrées des constructions, les rampes pour personnes à mobilité réduite ainsi que les perrons non clos et les escaliers d'accès dont la hauteur est inférieure à 60 cm ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.
- 5.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

Non réglementé.

Article UX-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UX-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 15 mètres.
- 8.1.2. Dans le secteur UXa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 8.1.3. Dans le secteur UXc, la hauteur maximale totale des constructions est fixée à 10 mètres.
- 8.1.3. Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
 - les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
 - Les souches de cheminées et autres édifices techniques industriels ou assimilés ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
 - les garde-corps.

8.2. Dispositions particulières

- 8.2.1. Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

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

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

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (chalet...).

9.1.3. Aspect des matériaux :

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

9.1.4. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier bitumeux ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

9.1.6. Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein dont la hauteur n'excèdera pas 2,00 mètres
 - ou de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur de muret n'excèdera pas 1,00 mètre.
- La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2,50 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

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

Sans objet

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition devra participer à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

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

Non réglementé.

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

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé vers le réseau de collecte ou vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- 14.1.4. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface supérieure à 50 m², doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public ou le milieu naturel.

14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Champ d'application

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

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 250 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 200 m ² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m ² , puis 1 place pour 400 m ² au-delà, avec au minimum 1 place pour 2 employés
Entrepôt	1 place pour 500 m ² de surface de plancher jusqu'à 5 000 m ² , puis 1 place pour 1000 m ² au-delà, avec au minimum 1 place pour 2 employés

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

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

Pour toute construction à partir d'une surface supérieure à 200 m² de surface de ou pour toute extension créant plus de 200 m² de surface de plancher, il est exigé une surface minimale pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce de gros	1 aire de 3 m ² par tranche de 500 m ² de surface de plancher
Restauration	1 aire de 3 m ²
Industrie	1 aire de 3 m ² par tranche de 500 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 aire de 3 m ² par tranche de 2000 m ² de surface de plancher

15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 4,20 m

Ou les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

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

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

ZONE UR

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

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

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article UR2.

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

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

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ainsi que celles à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous conditions d'être liées et nécessaire aux besoins des infrastructures autoroutières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;

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

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article UR-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UR-8 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

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

Article UR-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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.

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

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

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.

- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu’une harmonie dans l’alignement des percements (portes, baies, ...).

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception.
- Les couvertures d’aspect papier bitumeux, fibrociment ou tôle ondulée sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d’énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s’inscrire dans la composition d’ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

Article UR-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L’infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l’évacuation des eaux pluviales recueillies sur l’unité foncière. Si l’infiltration est insuffisante, le rejet de l’excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l’effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l’aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.

- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Non réglementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

Non réglementé.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d’assainissement des eaux pluviales.

17.3.2. L’article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d’énergie

17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu’au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

ZONE 1AUB

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma ;
- Les constructions à destination les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

Article 1AUB-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Dans le secteur AUBb ainsi que dans la zone 1AUB situées à Gravon, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Dans les autres zones 1AUB et leurs secteurs, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes 1 , 2 & 3)

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

Article 1AUB-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUB-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Article 1AUB-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Article 1AUB-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Article 1AUB-7 : Emprise au sol des constructions

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Article 1AUB-8 : Hauteur des constructions

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

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

Article 1AUB-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Article 1AUB-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Article 1AUB-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article 1AUB-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

En complément, pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou 10 logements, 5% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espace libre commun et recevra un traitement végétal adapté et/ou une aire de jeux équipée.

Article 1AUB-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Article 1AUB-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article 1AUB-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AUB-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

Article 1AUB-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

ZONE 1AUX

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant au-delà de leur unité foncière, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.

En **secteur 1AUXc**, sont également interdites les constructions à destination de commerce gros, d'industrie et d'entrepôt.

Article 1AUX-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- La création d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et réalisées sur l'unité foncière de la construction à laquelle elles sont nécessaires.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes 1 , 2 & 3)

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

Article 1AUX-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUX-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur 1AUXc, Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD411.

Pour le reste de la zone et les règles complémentaires, se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Article 1AUX-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Article 1AUX-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Article 1AUX-7 : Emprise au sol des constructions

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Article 1AUX-8 : Hauteur des constructions

Dans le secteur 1AUXb, la hauteur maximale totale des constructions est fixée à 10 mètres.
Pour le reste de la zone et les règles complémentaires, se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

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

Article 1AUX-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Article 1AUX -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Article 1AUX-11: Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article 1AUX-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Article 1AUX-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Article 1AUX-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article 1AUX-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AUX-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

Article 1AUX-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ZONE 1AUF

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

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

Sont interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerce et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

Article 1AUF-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes 1 , 2 & 3)

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

Article 1AUF-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUF-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Article 1AUF-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Article 1AUF-7 : Emprise au sol des constructions

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Article 1AUF-8 : Hauteur des constructions

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

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

Article 1AUF-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Article 1AUF-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Article 1AUF-11: Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article 1AUF-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Article 1AUF-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Article 1AUF-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article 1AUF-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AUF-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

Article 1AUF-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se reporter au règlement de la zone UF correspondant.

ZONES 2AU / 2AUX

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

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

Article 2AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article 2AU-2.

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

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

- Les travaux, les installations et les aménagements lorsqu'ils sont liés à la réalisation ou à l'exploitation d'infrastructures de déplacement, de télécommunication ou d'assainissement.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes 1 , 2 & 3)

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

Article 2AU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Article 2AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU-7 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU-8 : Hauteur des constructions

Sans objet.

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

Article 2AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Sans objet.

Article 2AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article 2AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article 2AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Sans objet.

Article 2AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Sans objet.

Article 2AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Sans objet.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article 2AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 2AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Sans objet.

Article 2AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Sans objet.

Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières

ZONE A

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

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

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article A2.
- Les aérogénérateurs non domestiques.

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

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

Zone A, tous secteurs :

- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion hydraulique ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) et à la lutte contre les risques naturels, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsqu'elles sont inférieures à 25 m² de surface de plancher.
- Les éléments techniques, dispositifs et aménagements ayant pour effet de préserver les habitations et les riverains des nuisances liées aux exploitations de carrières autorisées en zones proches (bandes transporteuses, quais de chargement notamment).
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Zone A, à l'exception du secteur Ap

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

- les constructions, installations et aménagements à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux liés à une activité agricole et lorsqu'ils permettent le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole et implantés sur la même unité foncière ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable à partir de sources issues des exploitations agricoles ainsi que les aérogénérateurs domestiques ;
- Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant à l'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation ;
 - dans la limite d'une construction par exploitation.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement.
- Les destinations habitation, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail et l'industrie, lorsqu'elles procèdent d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les extensions des habitations existantes et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ;
 - dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments d'habitation existants.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

STECAL « STEP », correspondant aux stations de traitement des eaux usées futures et existantes ainsi qu'à leur extension

- Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés correspondant aux stations de traitement des eaux usées ainsi que les aménagements et autres installations directement nécessaires.

STECAL « D » - Accueil touristique et artisanal à Gurcy-le-Châtel

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares :

- L'aménagement d'un camping de moins de 10 emplacements permettant l'installation de deux habitations légères de loisirs (HLL) et d'un bloc sanitaire présentant une surface de plancher totale maximale n'excédant pas 95 m².
- La restauration et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants pour tout usage ou destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration, artisanat et commerce de détail.
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

STECAL « F » - Complexe d'hébergement touristique au domaine de la ferme de l'Isle à Grisy-sur-Seine

- L'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) permettant l'installation de cinquante habitations légères de loisirs (HLL) présentant une surface de plancher totale maximale n'excédant pas 1 750 m².
- La restauration des bâtiments existants pour tout usage nécessaire au parc résidentiel de loisirs et à la destination restauration.
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

Trame des milieux humides avérés (enveloppes d'alerte de classes 1 et 2)

Dans les secteurs repérés et délimités au document graphique sous la terminologie « Milieux humides avérés » dont les périmètres peuvent être ajustés en fonction des études de zones humides réalisées, seuls sont autorisés :

- Les travaux prévus par un plan de gestion validé ;
- Les travaux de restauration des milieux humides visant une reconquête de leur fonctions naturelles ;
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau ;
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans le cadre d'un arrêté préfectoral d'exploitation de carrière ou d'activités connexes ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions, aménagements et installations autorisées.

Trame des milieux humides potentiels (enveloppes d'alerte de classe 3)

Dans les secteurs repérés et délimités au document graphique sous la terminologie « Milieux humides potentiels » :

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

Périmètre à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (R.151-34 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisés dans les conditions qui seront fixées par l'arrêté d'autorisation. Ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve :

- de l'obtention des autorisations au titre du Code de l'Environnement ;
- du maintien des possibilités d'exploitation agricole des sites, le cas échéant, tant que l'autorisation d'exploitation n'est pas délivrée.

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

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres s'il s'agit d'une voie départementale.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.
- 4.1.3. Les nouvelles constructions à destination d'habitation ou leurs extensions doivent s'implanter en recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A5.
- 4.1.4. Les nouvelles constructions à destination d'habitation ou leurs extensions doivent s'implanter en recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales n° 201, 209, 210, 411 et 412.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

- 4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et pour les quais de chargement.

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

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions s'implanteront en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieur à 3,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

5.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article A-7 : Emprise au sol des constructions

7.1. Dispositions générales

- 7.1.1. Le total cumulé de l'emprise au sol des extensions et des annexes des habitations existantes est limité à 40 m² ou 30% de l'emprise au sol de l'habitation initiale (à la date d'arrêt du PLUi).
- 7.1.2. Dans les **STECAL « STEP »** l'emprise au sol maximale s'élève à 80%.
- 7.1.3. Dans le **STECAL « D »** - Accueil touristique et artisanal à Gurcy-le-Châtel
- l'emprise au sol totale des habitations légères de loisirs et de leur espaces extérieurs bâtis (terrasses) est limitée à 125 m² sur l'ensemble du STECAL.
 - l'emprise au sol totale des extensions des bâtiments existants ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'arrêt du PLUi.
- 7.1.4. Dans le **STECAL « F »** - Complexe d'hébergement touristique au domaine de la ferme de l'Isle à Grisy-sur-Seine :
- l'emprise au sol totale des habitations légères de loisirs et de leur espaces extérieurs bâtis (terrasses) est limitée à 2 500 m² sur l'ensemble du STECAL.

Article A-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. La hauteur maximale des locaux accessoires à vocation d'habitation et des extensions des habitations existantes est fixée à :
- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - R+C
- 8.1.2. La hauteur maximale totale des annexes des habitations est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère .
- 8.1.3. La hauteur maximale des bâtiments des **STECAL « STEP »** s'élève à 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 8.1.4. Dans le **STECAL « D »**, - Accueil touristique et artisanal à Gurcy-le-Châtel, la hauteur maximale des habitations légères de loisirs et des nouvelles constructions autorisées est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 4,50 mètres au faîtage.
- 8.1.5. Dans le **STECAL « F »** Complexe d'hébergement touristique au domaine de la ferme de l'Isle à Grisy-sur-Seine, la hauteur maximale des habitations légères de loisirs est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (R+C) et 5 mètres au faîtage.

8.2. Dispositions particulières

- 8.2.1. Pour une habitation existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

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

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

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 dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux habitations légères de loisirs prévues dans un parc résidentiel de loisirs ou dans un camping.

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. L'implantation en crête des bâtiments agricoles est interdite. Les décaissements éventuellement importants nécessaires afin de limiter l'impact de certains bâtiments sur le paysage sont autorisés.
- 9.1.3. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 9.1.4. Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 9.1.5. Aspect des matériaux, couleurs :
 - Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre ...).

9.1.6. Façades :

Tous bâtiments :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...).
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions à destination d'habitation ne doivent pas être visibles en façade.

Bâtiments techniques et agricoles

- Si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.

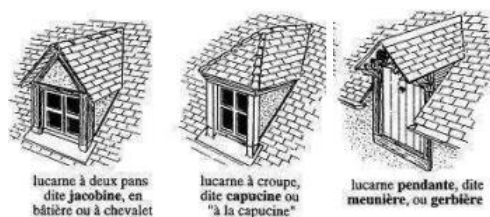
9.1.7. Toitures

Tous bâtiments :

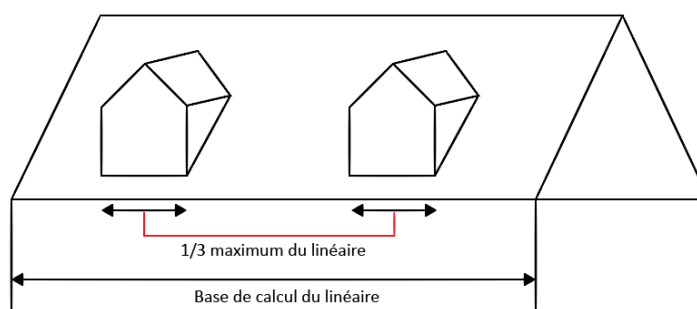
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

Bâtiments d'habitation

- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée ou bac acier sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- couverture des constructions principales doit avoir l'aspect de la petite tuile plate ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre agricole et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

9.1.8. Clôtures existantes :

- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

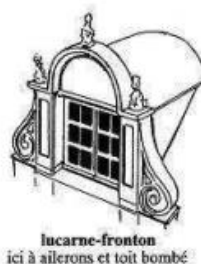
- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par

une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.

- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées :
 - dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ;
 - dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre agricole et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

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

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.1.3. Les dispositions 9.2. demeurent applicables.

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.

12.2.2. Les nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnés de la plantation de bosquets multi-strates. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade et sur une largeur minimale de 3 mètres.



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

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...)

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

13.5. Mares à enjeux

- 13.5.1. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits, à l'exception des constructions, installations et aménagements autorisés dans le cadre d'un arrêté préfectoral d'exploitation de carrière .

13.7. Dispositions complémentaires spécifiques aux STECAL :

- 13.7.1. Dans le STECAL «D » - Accueil touristique et artisanal à Gurcy-le-Châtel, le maintien des arbres de haute tige existants est imposé (à l'exception des résineux).
- 13.7.2. Dans le STECAL « F » - Complexe d'hébergement touristique au domaine de la ferme de l'Isle à Grisy-sur-Seine, le maintien des végétaux existants en bordure de plan d'eau est imposé.

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

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. Toute installation agricole, industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- 14.1.2. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.3. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.4. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

- 16.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.
- 17.1.3. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et bâtiments dont le changement de destination est autorisé :

Les conditions de desserte par les réseaux doivent répondre aux exigences suivantes :

- 17.3.1. La prise en compte de l'ensemble des besoins générés par les constructions et installations à réaliser et par la fréquentation attendue est obligatoire dans le dimensionnement des infrastructures à réaliser.
- 17.3.2. Assainissement des eaux usées :** en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les constructions et installations requérant un assainissement des eaux usées devront être raccordées à un ou plusieurs dispositifs d'assainissement non collectif homologués, éventuellement regroupés ou bien à un dispositif de traitement collectif privé réalisé sur l'unité foncière.
- 17.3.3. Eau potable :** les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Dans le cas où l'estimation des besoins excède les capacités du réseau public desservant l'unité foncière ou en l'absence de réseau public :
- l'alimentation peut être assurée en totalité ou partiellement soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.
 - Si nécessaire, des solutions visant à renforcer le niveau de desserte seront recherchées et réalisées sur l'unité foncière : dispositif de stockage, surpresseur (...)
- 17.3.4. Défense incendie :** les canalisations, réservoirs ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur et réalisés sur l'unité foncière.
- 17.3.5. Electricité :** en l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la qualité et la puissance de l'alimentation électrique devront être assurées par des dispositifs garantissant l'autonomie partielle ou complète du site et réalisés sur l'unité foncière.

ZONE N

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

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

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N2 ;
- Les aérogénérateurs non domestiques.

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

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

Zone N, tous secteurs

- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion hydraulique ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) et à la lutte contre les risques naturels, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière présente sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions à destination d'exploitation forestière sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les abris pour animaux nécessaires à une exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.
- Les éléments techniques, dispositifs et aménagements ayant pour effet de préserver les habitations et les riverains des nuisances liées aux exploitations de carrières autorisées en zones proches (bandes transporteuses, quais de chargement notamment).
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Zone N, sauf secteurs NI, Nca

- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas le caractère naturel et la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement.
- Les destinations habitation, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail, lorsqu'elles procèdent d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ne pas compromettre le caractère naturel ou la qualité paysagère du site ;
 - dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ;
 - dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments existants.
- Les aérogénérateurs domestiques attachés à une habitation existante, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur Nca :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de la ressource du sous-sol, au transport des matériaux issus de cette exploitation, à la surveillance et à la sécurité des sites, à la remise en état des sites après exploitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, s'agissant de l'Environnement et de la Santé,
 - d'une remise en état ultérieure préférentiellement favorable à l'agriculture.

Secteur NI :

Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière présente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés :

- Les aménagements et installations à vocation de sports ou loisirs ;
- Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

STECAL « STEP », correspondant aux stations de traitement des eaux usées futures et existantes ainsi qu'à leur extension

- Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés correspondant aux stations de traitement des eaux usées ainsi que les aménagements et autres installations directement nécessaires.

STECAL « A », Domaine Bordes l'Abbé à Villeneuves-les-Bordes

- Les nouvelles constructions à destination d'hébergements d'une surface de plancher maximale totale de 5 500 m².
- Les nouvelles constructions à destination de bureau d'une surface de plancher maximale n'excédant pas 9 500 m²
- La restauration des dépendances et des bâtiments existants pour un usage de bureau.
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

STECAL « B » : Parc résidentiel de loisirs à Gravon

- L'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) permettant l'installation de cinquante habitations légères de loisirs (HLL) présentant une surface de plancher totale maximale n'excédant pas 1 750 m².
- La restauration et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants pour tout usage nécessaire au parc résidentiel de loisirs
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

STECAL « C » : Espace séminaire et réceptions à Saint-Sauveur-lès-Bray :

- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition d'une surface de plancher maximale totale de 350 m²
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

STECAL « E » - Domaine de La Belle Epine à La Tombe et Châtenay-sur-Seine :

- L'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) permettant l'installation de vingt habitations légères de loisirs (HLL) présentant une surface de plancher totale maximale n'excédant pas 700 m².
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, présentant une surface de plancher totale maximale n'excédant pas 1 200 m².
- La restauration et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants pour tout usage nécessaire au parc résidentiel de loisirs ou à la destination d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

STECAL « F » - Complexe d'hébergement touristique au domaine de la ferme de l'Isle à Grisy-sur-Seine

- L'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) permettant l'installation de cinquante habitations légères de loisirs (HLL) présentant une surface de plancher totale maximale n'excédant pas 1 750 m².
- La restauration des bâtiments existants pour tout usage nécessaire au parc résidentiel de loisirs et à la destination restauration.
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

Trame des milieux humides avérés (enveloppes d'alerte de classes 1 et 2)

Dans les secteurs repérés et délimités au document graphique sous la terminologie « Milieux humides avérés » dont les périmètres peuvent être ajustés en fonction des études de zones humides réalisées, seuls sont autorisés :

- Les travaux prévus par un plan de gestion validé ;
- Les travaux de restauration des milieux humides visant une reconquête de leur fonctions naturelles ;
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau ;
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans le cadre d'un arrêté préfectoral d'exploitation de carrière ou d'activités connexes ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions, aménagements et installations autorisées.

Trame des milieux humides potentiels (enveloppes d'alerte de classe 3)

Dans les secteurs repérés et délimités au document graphique sous la terminologie « Milieux humides potentiels » :

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

Périmètre à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (R.151-34 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisés dans les conditions qui seront fixées par l'arrêté d'autorisation. Ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve :

- de l'obtention des autorisations au titre du Code de l'Environnement ;
- du maintien des possibilités d'exploitation agricole des sites, le cas échéant, tant que l'autorisation d'exploitation n'est pas délivrée.

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

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres s'il s'agit d'une voie départementale.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.
- 4.1.3. Les nouvelles constructions à destination d'habitation ou leurs extensions doivent s'implanter en recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A5.
- 4.1.4. Les nouvelles constructions à destination d'habitation ou leurs extensions doivent s'implanter en recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales n° 201, 209, 210, 411 et 412.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

- 4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et pour les quais de chargement.

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

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions s'implanteront en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieur à 3,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.
- 5.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article N-7 : Emprise au sol des constructions

7.1. Dispositions générales

- 7.1.1. Le total cumulé de l’emprise au sol des extensions et des annexes des habitations existantes est limité à 40 m² ou 30% de l’emprise au sol de l’habitation initiale (à la date d’arrêt du PLUi).
- 7.1.2. Dans le secteur NI, l’emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne peut excéder 10 % de la superficie de l’unité foncière.
- 7.1.3. Dans les **STECAL « STEP »** l’emprise au sol maximale s’élève à 80%.
- 7.1.4. Dans le **STECAL « A »** - Domaine Bordes l’Abbé à Villeneuve-les-Bordes, l’emprise au sol totale des nouvelles constructions est limitée à 5 200 m²
- 7.1.5. Dans le **STECAL « B »** - Parc résidentiel de loisirs à Gravon :
- l’emprise au sol totale des habitations légères de loisirs et de leur espaces extérieurs bâtis (terrasses) est limitée à 2 500 m² sur l’ensemble du STECAL.
 - l’emprise au sol totale des extensions des bâtiments existants ne peut excéder 30% de l’emprise au sol des bâtiments existants à la date d’arrêt du PLUi.
- 7.1.6. Dans le **STECAL « C »** - Espace séminaires et réceptions à Saint-Sauveur-lès-Bray, l’emprise au sol totale des nouvelles constructions est limitée à 500 m².
- 7.1.7. Dans le **STECAL « E »** Domaine de La Belle Epine à La Tombe et Châtenay-sur-Seine :
- l’emprise au sol totale des nouvelles habitations légères de loisirs et de leur espaces extérieurs bâtis (terrasses) est limitée à 1 000 m² sur l’ensemble du STECAL.
 - l’emprise au sol totale des nouvelles constructions à destination d’hébergement hôtelier et touristique,) est limitée à 1 500 m² sur l’ensemble du STECAL
 - l’emprise au sol totale des extensions des bâtiments existants ne peut excéder 30% de l’emprise au sol des bâtiments existants à la date d’arrêt du PLUi.
- 7.1.8. Dans le **STECAL « F »** - Complexe d’hébergement touristique au domaine de la ferme de l’Isle à Grisy-sur-Seine :
- l’emprise au sol totale des habitations légères de loisirs et de leur espaces extérieurs bâtis (terrasses) est limitée à 2 500 m² sur l’ensemble du STECAL.

Article N-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. La hauteur maximale des extensions des habitations existantes et de leurs annexes est fixée à :
- 4 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ;
 - R+C
- 8.1.2. La hauteur maximale des bâtiments des **STECAL « STEP »** s’élève à 5 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère.
- 8.1.3. Dans le **STECAL « A »**, Domaine Bordes l’Abbé à Villeneuve-les-Bordes, la hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 9 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère (R+2).
- 8.1.4. Dans le **STECAL « B »**, - Parc résidentiel de loisirs à Gravon, la hauteur maximale des habitations légères de loisirs est limitée à 4,00 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère (R+C) et 5 mètres au faîtage.

- 8.1.5. Dans le **STECAL « C »** - Espace séminaires et réceptions à Saint-Sauveur-lès-Bray, la hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 8.1.6. Dans le **STECAL « E »** - Domaine de La Belle Epine à La Tombe et Châtenay-sur-Seine: la hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 8.1.7. **Dans le STECAL « F »** Complexe d'hébergement touristique au domaine de la ferme de l'Isle à Grisy-sur-Seine, la hauteur maximale des habitations légères de loisirs est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (R+C) et 5 mètres au faîtage.

8.2. Dispositions particulières

- 8.2.1. Pour une habitation existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

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

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

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 dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux habitations légères de loisirs prévues dans un parc résidentiel de loisirs ou dans un camping.

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. L'implantation en crête des bâtiments d'exploitation forestière est interdite. Les décaissements éventuellement importants nécessaires afin de limiter l'impact de certains bâtiments sur le paysage sont autorisés.
- 9.1.3. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 9.1.4. Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.5. Aspect des matériaux, couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre ...).

9.1.6. Façades :

Tous bâtiments :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...).
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions à destination d'habitation ne doivent pas être visibles en façade.

Bâtiments d'exploitation forestière

- Si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.

9.1.7. Toitures

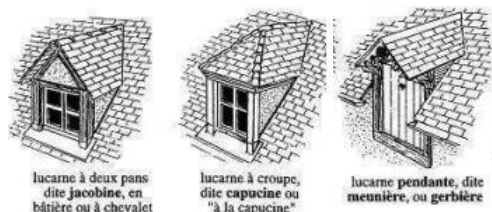
Tous bâtiments :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

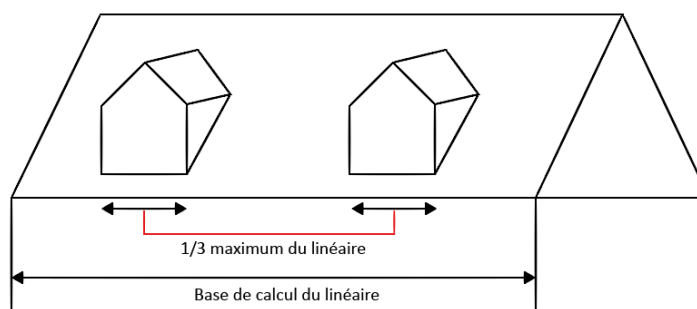
Bâtiments d'habitation

- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée ou bac acier sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La couverture des constructions principales doit avoir l'aspect de la petite tuile plate ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.

- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre naturel et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

9.1.8. Clôtures existantes :

- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.

9.2. Dispositions particulières

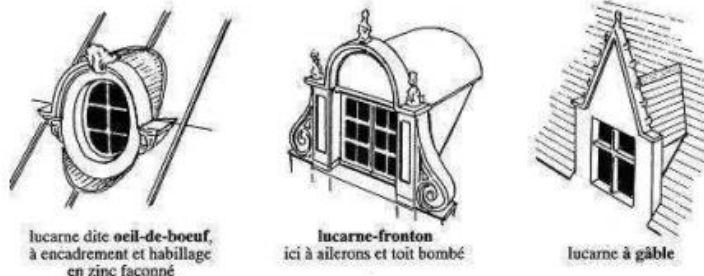
9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées :
 - dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ;
 - dans le cas de l'utilisation de matériaux ou techniques permettant un bénéfice environnemental (CEP et Bbio inférieurs de 20% en référence à la RT2012) et maintenant un dialogue harmonieux avec le cadre naturel et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

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

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10.1. Dispositions générales

- 10.1.1. La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- 10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les avantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- 10.1.3. Les dispositions 9.2. demeurent applicables.

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

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

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

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.

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

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que des dispositions complémentaires spécifiques aux STECAL.

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant

un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée.

13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...)

13.2.Espaces verts protégés jardinés

13.2.1. Toute atteinte à l'intégrité des plantations ou aménagements situés dans ces espaces est interdite ou doit faire l'objet d'une compensation totale permettant de préserver l'intérêt et la superficie de l'espace vert protégé.

13.3. Haies et alignements d'arbres protégés :

13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.

13.3.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.

13.3.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Arbres isolés protégés

13.4.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.

13.4.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.5. Chemins protégés

13.5.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

13.6. Mares à enjeux

13.6.1. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits, à l'exception des constructions, installations et aménagements autorisés dans le cadre d'un arrêté préfectoral d'exploitation de carrière .

13.7. Dispositions complémentaires spécifiques aux STECAL :

13.7.1. Dans le STECAL « A » - Domaine Bordes l'Abbé à Villeneuve-les-Bordes, le maintien des clôtures végétales existantes le long de la RD218 et la conservation des arbres remarquables existants dans une bande intérieure de 15 mètres depuis les limites du périmètre sont imposés.

13.7.2. Dans le STECAL « B », - Parc résidentiel de loisirs à Gravon, le maintien des haies végétales existantes en clôture est imposé.

13.7.3. Dans le STECAL « C » - Espace séminaires et réceptions à Saint-Sauveur-lès-Bray, le maintien des végétaux existants en bordure de plan d'eau est imposé.

13.7.4. Dans le STECAL « E » - Domaine de La Belle Epine à La Tombe et Châtenay-sur-Seine: , le maintien des végétaux existants en bordure de plan d'eau est imposé.

13.7.5. Dans le STECAL « F » - Complexe d'hébergement touristique au domaine de la ferme de l'Isle à Grisy-sur-Seine, le maintien des végétaux existants en bordure de plan d'eau est imposé.

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

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. Toute installation agricole, industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- 14.1.2. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.3. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.4. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

- 16.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

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

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

- 17.1.2. Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.
- 17.1.3. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et bâtiments dont le changement de destination est autorisé :

Les conditions de desserte par les réseaux doivent répondre aux exigences suivantes :

- 17.3.1. La prise en compte de l'ensemble des besoins générés par les constructions et installations à réaliser et par la fréquentation attendue est obligatoire dans le dimensionnement des infrastructures à réaliser.
- 17.3.2. Assainissement des eaux usées :** en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les constructions et installations requérant un assainissement des eaux usées devront être raccordées à un ou plusieurs dispositifs d'assainissement non collectif homologués, éventuellement regroupés ou bien à un dispositif de traitement collectif privé réalisé sur l'unité foncière.
- 17.3.3. Eau potable :** les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Dans le cas où l'estimation des besoins excède les capacités du réseau public desservant l'unité foncière ou en l'absence de réseau public :
- l'alimentation peut être assurée en totalité ou partiellement soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.
 - Si nécessaire, des solutions visant à renforcer le niveau de desserte seront recherchées et réalisées sur l'unité foncière : dispositif de stockage, surpresseur (...)

17.3.4. Défense incendie : les canalisations, réservoirs ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur et réalisés sur l'unité foncière.

17.3.5. Electricité : en l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la qualité et la puissance de l'alimentation électrique devront être assurées par des dispositifs garantissant l'autonomie partielle ou complète du site et réalisés sur l'unité foncière.

Annexes au règlement

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Bénéficiaire	Nature	Superficie (m²)
36	Commune de Bray-sur-Seine	Réalisation d'une salle d'exposition	179
37	Commune de Bray-sur-Seine	Opération de logements avec mixité sociale (25% min LLS)	1 043
58	Commune de Bray-sur-Seine	Extension de l'école	1 386
59	Commune de Bray-sur-Seine	Voirie et chemin piéton	294
60	Commune de Bray-sur-Seine	Aménagement d'un parc naturel humide	91 031
43	Commune de Cessoy-en-Montois	Aménagement d'un espace de sécurité pour le carrefour	191
51	Commune de Chalmaison	Elargissement de la voie (3m)	132
46	Commune de Châtenay-sur-Seine	Création de voirie	734
56	Commune de Coutençon	Réserve incendie	439
17	Commune de Donnemarie-Dontilly	Aménagement de stationnements	1 294
18	Commune de Donnemarie-Dontilly	Aménagement d'un espace vert public	716
19	Commune de Donnemarie-Dontilly	Aménagement de voirie (accès au cimetière de Dontilly)	606
20	Commune de Donnemarie-Dontilly	Aménagement d'une réserve incendie	2 121
21	Commune de Donnemarie-Dontilly	Extension du cimetière de Donnemarie	7 314
22	Commune de Donnemarie-Dontilly	Accès et parking pour le cimetière de Donnemarie	2 059
38	Commune de Donnemarie-Dontilly	Extension du cimetière de Dontilly	4 363
52	Commune de Donnemarie-Dontilly	Elargissement du chemin de Filoir (3m)	108
3	Commune d'Everly	Extension de la salle polyvalente	1 208
23	Commune de Gouaix	Extension de la station d'épuration	3 028
24	Commune de Gouaix	Cheminement piétonnier	368
53	Commune de Gravon	Création de voirie de 5 à 6 m de large	549
10	Commune de Gurcy-le-Châtel	Aménagement de stationnements	648
33	Commune de Gurcy-le-Châtel	Extension cimetière	998
9	Commune de Jaulnes	Elargissement de voirie	1 306
25	Commune de Jaulnes	Garage municipal	499
26	Commune de Jaulnes	Elargissement de voirie	239
27	Commune de Jaulnes	Chemin piéton et/ou cyclable	201
28	Commune de Jaulnes	Elargissement de voirie	380
41	Commune de Jaulnes	Création chemin piéton et/ou cyclable	7 674
57	Commune de Jaulnes	Création chemin piéton et/ou cyclable	11 780
60	Commune de Bray-sur-Seine	Aménagement d'un parc naturel humide	12 016
2	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement du carrefour	175
7	Commune de Montigny-le-Guesdier	Aménagement d'une réserve incendie	1 794
8	Commune de Montigny-le-Guesdier	Aménagement du carrefour de la Mairie	512
11	Commune de Montigny-le-Guesdier	Aménagement d'une aire de jeu / espace vert et gestion des eaux pluviales	9 037
29	Commune de Montigny-le-Guesdier	Elargissement à 8m de la Ruelle des Clos	44
30	Commune de Montigny-le-Guesdier	Création d'un chemin piéton	180
31	Commune de Montigny-le-Guesdier	Création d'une mare	211
55	Commune de Montigny-le-Guesdier	Bande de plantation	207
5	Commune de Montigny-Lencoup	Création d'un accès viaire et de stationnements	727
12	Commune de Montigny-Lencoup	Création d'un accès	1 228
13	Commune de Montigny-Lencoup	Création d'un accès	905
14	Commune de Montigny-Lencoup	Elargissement de voirie	331
15	Commune de Montigny-Lencoup	Elargissement de voirie	124
16	Commune de Montigny-Lencoup	Elargissement de voirie	438
4	Commune de Mousseaux-lès-Bray	Création d'un espace vert et de jeux	3 054
40	Commune de Mousseaux-lès-Bray	Création d'un accès et parking aux équipements	1 515
32	Commune de Mouy-sur-Seine	Réalisation d'une réserve incendie	290
54	Commune de Paroy	Parking et terrain de jeux	1 288
42	Commune Passy-sur-Seine	Aménagement d'un verger conservatoire	2 009
1	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Elargissement de la chaussée (1 m)	25
6	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Elargissement de la chaussée (1m)	193
39	Commune Saint-Sauveur-lès-Bray	Extension du cimetière	2 859
44	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Création d'un abris bus et espace vert	674
45	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Création d'un aire de jeux	1 037
34	Commune de Thénisy	Zone de protection de captage	2 761
47	Commune de Thénisy	Extension du cimetière	646
48	Commune de Thénisy	Aménagement d'un carrefour	95
49	Commune de Thénisy	Aménagement d'un carrefour	236
50	Commune de Thénisy	Aménagement d'un carrefour	232

LISTE DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Commune	DESCRIPTION
Everly	Bâtiment de la ferme de la Haye
Everly	Bâtiment de la ferme de la Haye
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Everly	La comédie 1785
Everly	La comédie 1785
Everly	Pigeonnier de la ferme de la Haye
Everly	Bâtiment de la ferme de la Haye
Mousseaux-lès-Bray	Porche d'entrée remarquable
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Montigny-le-Guesdier	Edifice civil de qualité à protéger (mairie)
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Croix
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver

Commune	DESCRIPTION
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Balloy	Croix
La Tombe	Maison éclusière
Balloy	Croix
Balloy	Borne
Balloy	Croix
La Tombe	Porche Pigeonnier la Folie
Everly	La comédie 1785
Bray-sur-Seine	Bâtiment à préserver
Everly	Maison de caractère
Baby	Edifice religieux
Jaulnes	Ferme de Choyau
Jaulnes	Ancienne ferme
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables
Saint-Sauveur-les-Bray	Chateau de Saint-Sauveur-les-Bray
Saint-Sauveur-les-Bray	Chateau de Saint-Sauveur-les-Bray
Coutençon	Porche de l'ancien château
Coutençon	Ancienne conciergerie du château
Passy-sur-Seine	Corps de ferme fortifié
Passy-sur-Seine	Corps de ferme fortifié
Saint-Sauveur-les-Bray	Eglise de Saint-Sauveur-les-Bray
Saint-Sauveur-les-Bray	Chateau de Saint-Sauveur-les-Bray
Sognolles-en-Montois	Patrimoine bâti à préserver
Balloy	Croix
Passy-sur-Seine	Vieux pont
Passy-sur-Seine	Coprs de ferme fortifié
Sognolles-en-Montois	Patrimoine bâti à préserver
Sognolles-en-Montois	Patrimoine bâti à préserver
Sognolles-en-Montois	Patrimoine bâti à préserver
Sognolles-en-Montois	Patrimoine bâti à préserver
Bray-sur-Seine	Vestige d'un quai
Mouy-sur-Seine	Vestige du vieux pon
Bray-sur-Seine	Vestige pont en bois

LISTE DES PLANTES ENVAHISSANTES PROSCRITES

Liste des espèces exotiques envahissantes d'Ile-de-France

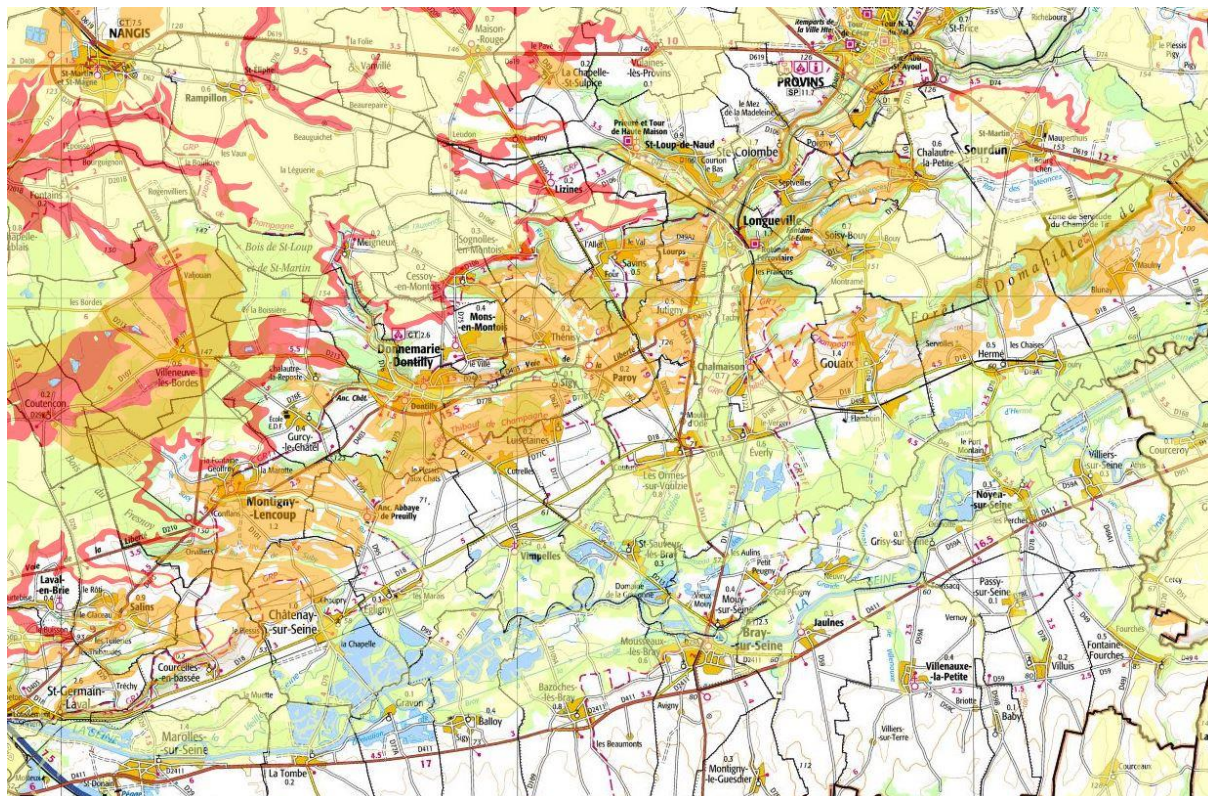
		Nom vernaculaire	Nom scientifique
Espèces exotiques envahissantes avérées	Emergentes	Crassule de Helms	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907
		Hydrocotyle fausse-renoncule	Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782
		Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs	Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987
		Jussie rampante, Jussie	Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963
		Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil, Millefeuille aquatique	Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973
		Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique, Rhododendron de la mer Noire	Rhododendron ponticum L., 1762
	Implantées	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo	Acer negundo L., 1753
		Faux vernis du Japon, Ailante glanduleux, Ailante, Ailante	Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916
		Azolla fausse-fougère, Fougère d'eau	Azolla filiculoides Lam., 1783
		Campylopus introflexus	Campylopus introflexus (Hedw.) Brid., 1819
		Élodée du Canada	Elodea canadensis Michx., 1803
		Elodée à feuilles étroites	Galega officinalis L., 1753
		Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi	Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895
		Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge	Impatiens glandulifera Royle, 1833
		Cytise faux-ébénier	Laburnum anagyroides Medik., 1787
		Lentille d'eau minuscule	Lemna minuta Kunth, 1816
		Vigne-vierge commune	Parthenocissus inserta (A.Kern) Fritsch, 1922
		Griottier	Prunus cerasus L., 1753
		Cerisier-tardif	Prunus serotina Ehrh., 1788

		Renouée du Japon	Reynoutria japonica Houtt., 1777
		Robinier faux-acacia, Carouge	Robinia pseudoacacia L., 1753
		Solidage du Canada, Gerbe-d'or	Solidago canadensis L., 1753
		Solidage géant, Solidage glabre, Solidage tardif, Verge d'or géante	Solidago gigantea Aiton, 1789
		Asters invasifs	Symphotrichum sp*
		Lilas	Syringa vulgaris L., 1753
Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées		Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine	Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877
		Mahonia faux-houx	Berberis aquifolium Pursh, 1814
		Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu	Bidens frondosa L., 1753
		Brome sans-arêtes	Bromopsis inernis (Leyss.) Holub, 1973
		Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons	Buddleja davidii Franch., 1887
		Epilobe cilié	Epilobium ciliatum Raf., 1808
		Vergerette annuelle	Erigeron annuus (L.) Desf., 1804
		Vergerette du Canada	Erigeron canadensis L., 1753
		Vergerette de Sumàtra	Erigeron sumatrensis Retz., 1810
		Topinambour, Patate de Virginie	Helianthus tuberosus L., 1753
		Balsamine de Balfour	Impatiens balfourii Hook.f., 1903
		Balsamine du Cap	Impatiens capensis Meerb., 1775
		Lyclet commune	Lycium barbarum L., 1753
		Raisin d'amérique	Phytolacca americana L., 1753
		Laurier-cerise	Prunus laurocerasus L., 1753
		Séneçon sud-africain	Senecio inaequidens DC., 1838

	Symphorine à fruits blancs	Symphoricarpus albus (L;) S.F.Blake, 1914
Liste d'attente	Ambroise à épis grêles	Ambrosia psilostachya DC., 1836
	Herbe à la ouate	Asclpias Syriaca L., 1753
	Barbon andropogon	Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940
	Cabomba de Caroline	Cabomba carolina A. Gray, 1848
	Cornouiller soyeux	Cornus sericea L.
	Herbe de la pampa	Cortaderia sellonana (Schult. & Schult.f.) Ars. & Graebn., 1900
	Colonéaster horizontal	Cotoneaster horizontalis Decne., 1879
	Elodée dense	Egeria densa Planch., 1849
	Renouée du Turkestan	Fallopia baldschuanica (Regel) Hobub, 1971
	Glycérie striée	Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928
	Grand lagarosiphon	Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928
	Lenticule	Lemna turionifera
	Chèvrefeuille du Japon	Lonicera japonica Thunb., 1784
	Myriophylle hétérophylle	Myriophyllum heterophyllum Michx.
	Paspale dilaté	Paspalum dilatatum Poir., 1804
	Noyer de Caucase	Pterocarya fraxilifolia (Poir.).Spach, 1834
	Sumac hérissé	Rhus typhina L., 1756
	Sporobole fertile	Sporobolus indicus (L;) R;br, 1810

CONSTRUCTION SUR TERRAINS ARGILEUX

Il est nécessaire de consulter le site <http://www.georisques.gouv.fr>



Source : <http://www.georisques.gouv.fr>

Juillet 2014

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France



**Comment faire face au risque de
retrait-gonflement du sol ?**



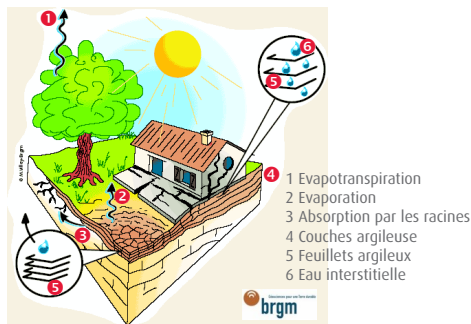
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

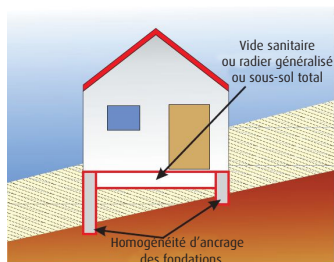
En région Ile-de-France :

- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€¹**

¹- source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

... construire

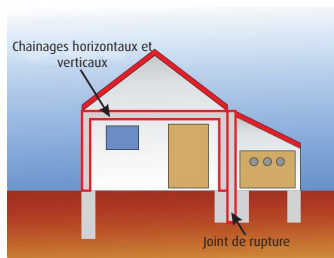


➡ Précisez la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.



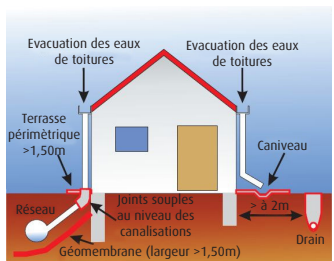
➡ Réalisez des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

➡ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

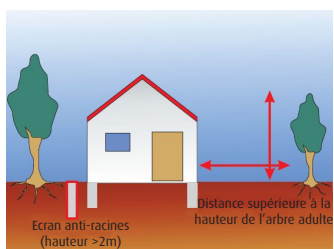
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

... aménager, rénover



➡ Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

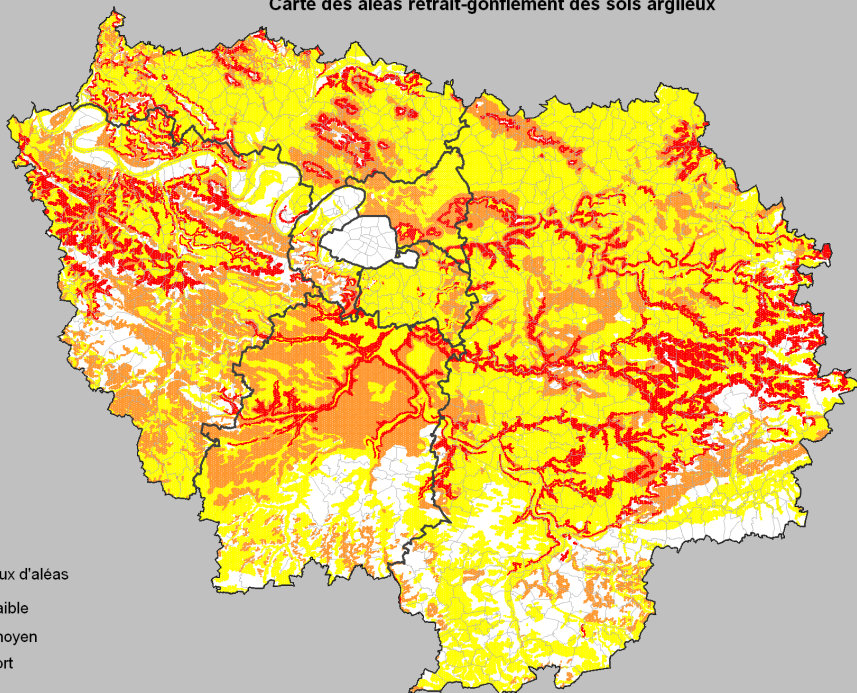


➡ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux



Niveaux d'aléas

- faible
- moyen
- fort

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France
Service Prévention des risques et des nuisances

10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04

Tél : 01 71 28 46 52

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Géosciences pour une Terre durable

brgm

ARRETE PREFECTORAL CONCERNANT LES ESPACES BOISES CLASSES



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale
de l'agriculture
et de la forêt de Seine-et-Marne

Service de la forêt, de l'eau
et de l'environnement

ARRETE PREFECTORAL n°2008/DDAF/SFEE/24
Portant dispense de déclaration pour certaines
catégories de coupes de bois.

Le Préfet de Seine-et-Marne
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.130-1, modifié par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, art. 9 en vigueur le 1^{er} octobre 2007 ;

VU le Code Forestier ;

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.414-1 et suivants et R.414-1 et suivants ;

VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Ile de France-Centre en date du 28 décembre 2007 ;

VU l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 16 janvier 2008 ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de Seine-et-Marne;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : L'arrêté préfectoral n° 83/DDAF/EF/120 du 24 mars 1 983 est abrogé.

ARTICLE 2 : Sont dispensées de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme les coupes de gestion sylvicole entrant dans l'une des catégories ainsi définies :

CATEGORIE 1 : Les coupes d'amélioration des peuplements traités en futaie régulière feuillue ou résineuse, effectuées à une rotation d'au moins 7 ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied sous réserve que la surface soit inférieure ou égale à 3 ha.

CATEGORIE 2 : Les coupes de régénération par plantation, d'une surface inférieure à 3 ha, des peuplements arrivés à maturité sous réserve qu'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans soit effectuée, et qu'aucune coupe contiguë de même nature ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

CATEGORIE 3 : Les coupes de régénération naturelle, d'une surface inférieure à 3 ha, des peuplements arrivés à maturité sous réserve qu'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans soit effectuée, et qu'aucune coupe contiguë de même nature ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

CATEGORIE 4 : Les coupes rases de peupleraies d'une surface inférieure ou égale à 3 ha sous réserve qu'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans soit effectuée, et qu'aucune coupe rase contiguë de même nature ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

CATEGORIE 5 : Les coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement, et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes de transformation ou de conversion de taillis en mélange taillis-futaie ou en futaie feuillue ou résineuse, sous réserve que leurs surfaces soient inférieures ou égales à 3 ha.

CATEGORIE 6 : Les coupes classiques de mélange taillis-futaie et coupes préparatoires à la conversion en futaie prélevant au maximum un tiers du volume sur pied, sous réserve que la coupe précédente remonte à plus de 20 ans, que sa surface soit inférieure ou égale à 3 ha.

ARTICLE 3 : Les dispositions de l'article 2 ne sont pas applicables lorsque les parcelles à exploiter sont incluses dans le périmètre d'un site soumis à d'autres réglementations, et qu'elles ne figurent pas dans un plan simple de gestion ou un règlement type de gestion agréé au titre de ces réglementations (article L 11 du Code forestier).

ARTICLE 4 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental de l'Équipement, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de Seine-et-Marne, Mmes et MM les Maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs.

Fait à MELUN, le 24 janvier 2008

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation
Le secrétaire Général

Signé : Francis VUIBERT