



PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

***Vu pour être joint à
la délibération du
conseil municipal
approuvant le PLU le
17 octobre 2023***

DISPOSITIONS GENERALES	3
LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
ZONE UA	25
ZONE UB	41
ZONE UC	56
ZONE UE	70
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	80
ZONE 2AU	81
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	83
ZONE A	84
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	96
ZONE N	97
ANNEXES	109
<i>Liste des emplacements réservés</i>	110
<i>Liste du patrimoine bâti protégé</i>	111
<i>Liste des espèces invasives</i>	120
<i>Localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles</i>	129

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Liverdy-en-Brie.

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 de l'urbanisme.

2. Contenu du règlement du PLU

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

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

1. LES ZONES URBAINES où s'appliquent les dispositions générales ainsi que le lexique et les définitions :

UA	Centre-bourg historique , s'étendant notamment le long de la rue de Meaux et de la rue de Melun
UB	Zone résidentielle à caractère pavillonnaire
UC	Secteur du hameau de Retal
UE	Secteurs d'équipements publics d'intérêt collectif

2. LA ZONE A URBANISER, où s'appliquent les dispositions générales ainsi que le lexique et les définitions :

2AU	Futur secteur d'équipements d'intérêt collectif, en extension urbaine (non urbanisable à court terme)
------------	--

3. LA ZONE AGRICOLE, où s'appliquent les dispositions générales ainsi que le lexique et les définitions :

A	Zone agricole , n'ayant pas vocation à être urbanisée.
----------	---

4. LA ZONE NATURELLE où s'appliquent les dispositions générales ainsi que le lexique et les définitions :

N	Zones naturelles et forestières , correspondant aux espaces n'ayant pas vocation à être urbanisés.
----------	---

Le plan de zonage comprend en outre :

- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) au sein de la zone N.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, plus particulièrement des aménagements de voiries, au titre des articles L.151-41 et R.151-34 .
- La délimitation d'**espaces verts protégés** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit notamment des espaces urbains favorables à la préservation de la « nature en ville ».
- La délimitation d'**espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- La localisation de **bâtiments remarquables protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- La délimitation d'une trame « **zone humide avérée** » et d'une trame « zone humide potentielle », au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui fait l'objet de prescriptions particulières-
Pour les zones humides avérées, il s'agit des zones de classe A identifiées par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France, ainsi que des zones humides repérées par le SyAge en 2016.

Les zones humides potentielles correspondent aux classes B, C et D identifiées par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France,

- La délimitation de secteurs de « **lisière des massifs boisés** », au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme et en application des orientations réglementaire du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La délimitation de « **secteur de mares** », au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui fait l'objet de prescriptions particulières.
- Un périmètre de servitude de « **gel de la constructibilité** » pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU, au titre de l'article L151-41 ;5° du Code de l'urbanisme.
- **Un alignement d'arbres** protégé pour son rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-19 du Code de l'urbanisme).
- Le repérage de **ripisylves**, protégées pour leur rôle en faveur de la biodiversité et de la structuration/renforcement des berges des cours d'eau traversant le territoire communal, au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme et faisant l'objet de dispositions particulières
- **Secteurs de gouffres** identifiés au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Article -7 : Emprise au sol des constructions

Article -8 : Hauteur des constructions

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Article -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

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

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

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

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

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Le règlement comprend en annexes :

- La liste des emplacements réservés,
- La liste du patrimoine bâti remarquable identifié,
- La liste des espèces invasives.
- Localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

3. Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols et rappels de procédures

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R111-13, R.111-23 à R111-23, R.111-25 à R111-27, qui restent applicables.

❖ **Aux règles du PLU s'ajoutent :**

- Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans le dossier « Annexes » du PLU.
- Le règlement de voirie du Conseil Départemental de Seine et Marne sur les voies départementales.
- Le droit de Prémption Urbain DPU (articles L.213-1 et suivants et L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme) selon la délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022 (**Annexes**)
- La délibération du conseil municipal sur les clôtures du 13 décembre 2022 (**Annexes**)
- L'obligation de permis de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date 13 décembre 2022 (**Annexes**)
- Rappel : Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par des moyens de défense incendie adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.

4. Adaptations mineures

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

5. Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) peuvent être autorisés dans toutes les zones (énergie solaire, géothermie...).

Il en est de même pour les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont strictement nécessaires pour répondre aux besoins de constructions situées sur le même terrain ou à proximité immédiate.

6. Reconstruction après destruction ou démolition

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

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

7. Application du règlement aux lotissements

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

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

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

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

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, le PLU de Liverdy-en-Brie prévoit que 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.

9. Réglementation du stationnement

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

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

10. Servitude portée par le PLU : périmètre de « gel de la constructibilité »

En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter dans les zones urbaines et à urbaniser, des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

11. Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

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

12. Sursis à statuer

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

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

13. Risques naturels

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

14. Emplacements réservés

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

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

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

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

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

15. Espaces boisés classés (EBC)

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

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

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

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

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

16. Archéologie

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

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

Archéologie préventive (législation archéologique) :

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

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

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

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

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

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

18. Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis aux taxes et participations énoncées au chapitre du Livre III du Code de l'urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

19. Sécurité – salubrité - nuisances

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

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

20. Illustrations du règlement

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

LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT

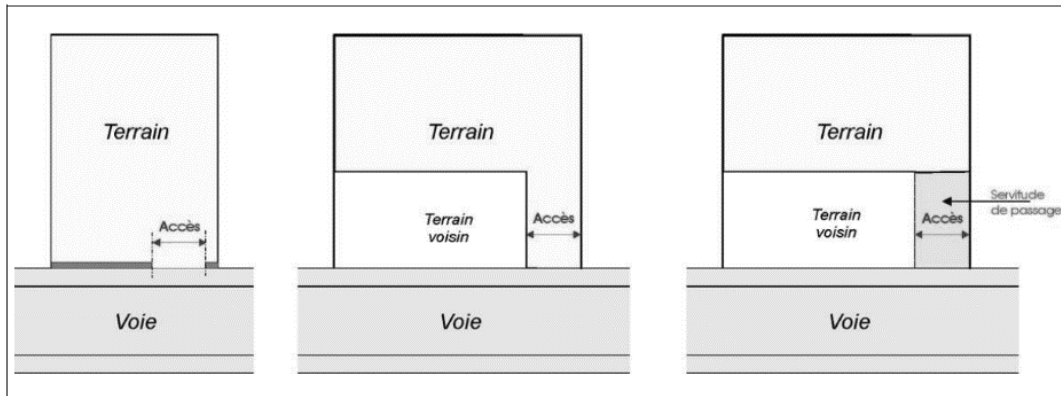
Abri de jardin

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

Accès

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

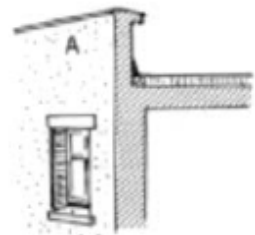
L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère

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

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



Affouillement - Exhaussement

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

Alignement (bâtiment implanté à l')

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

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



Annexe

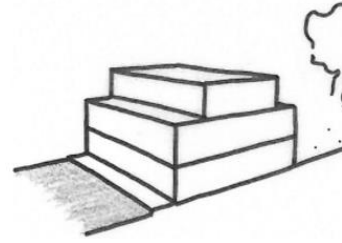
Sont considérées comme des annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire/secondaire/complémentaire aux fonctionnalités de la construction principale (remises, garages non professionnels, locaux vélos, celliers...). Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale.

Leurs dimensions maximales sont : 3,50 m de hauteur, avec une emprise au sol maximum de 30 m².

Attique

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



Auvent

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

Bardage

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

Baie

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

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

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

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

Bardage

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

Bâtiment

Construction couverte et close.

Bâtiment remarquable

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

Caravane

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

Changement de destination

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

Clôture

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

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

Châssis

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

Chien assis

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

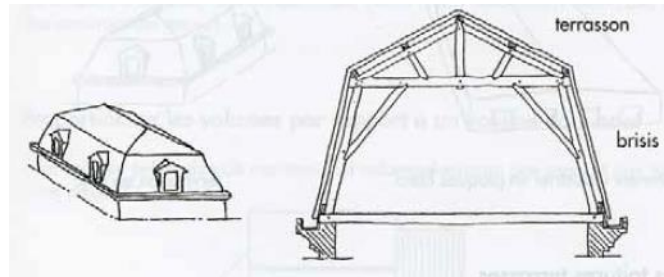


Combles

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

Comble Mansardé / Toiture Mansard

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



Construction

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

Construction existante

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

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

Construction principale

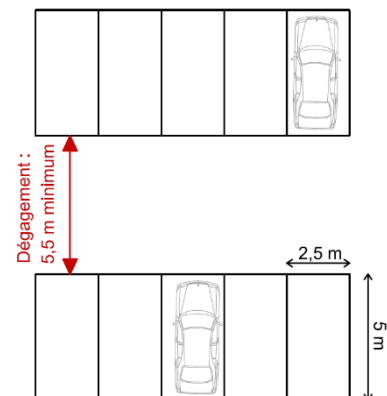
Une construction est considérée comme principale lorsqu'elle représente le volume bâti le plus important sur un terrain, en référence à son emprise au sol et sa surface de plancher cumulés.

Contigüe

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

Dégagement (stationnement) :

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



Destination des constructions

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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	• logement, • hébergement
Commerce et activités de service	• artisanat et commerce de détail, • restauration, • commerce de gros, • activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • hôtel, • autre hébergement touristique, • cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, • locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • salles d'art et de spectacles, • équipements sportifs, • autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	• industrie, • entrepôt, • bureau, • centre de congrès et d'exposition
Exploitation agricole et forestière	• exploitation agricole, • exploitation forestière

L'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 et le décret ministériel du 31 janvier 2020 précisent les définitions :

- **Exploitation agricole** : Destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et les 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 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.
- **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** : 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.
- **Hôtels** : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- **Autre hébergement touristique** : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **Cinéma** : 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'État, 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. Cette sous-destination comprend 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.
- **Établissements 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.
- **Équipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend 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 « Équipement 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, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : 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.

Distance minimale/minimum

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

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

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

Égout du toit

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

Emprise au sol

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

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

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

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

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

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

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

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

Emprise publique

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

Espaces libres

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

Espaces boisés classés

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

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

Espaces verts

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

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

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

Extension

L'extension consiste en une augmentation de l'emprise au sol de la construction existante et présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit être accolée à la construction existante.

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

Une extension ne doit pas générer de logement supplémentaire.

Les surfaces d'extensions maximales sont cadrées dans les articles 7 de chaque zone.

Façade

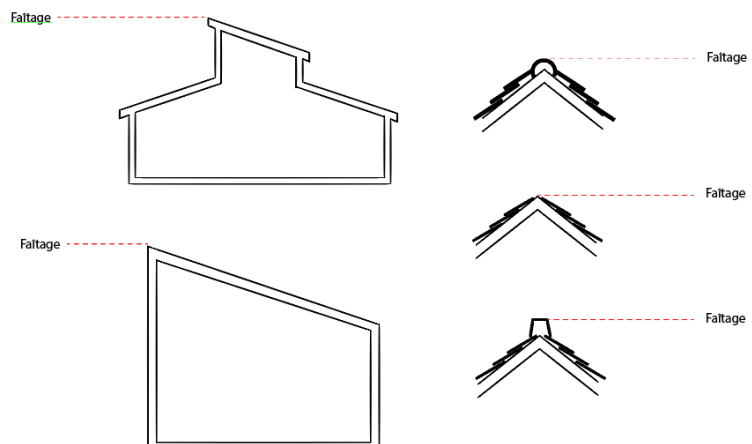
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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

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

Faitage

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

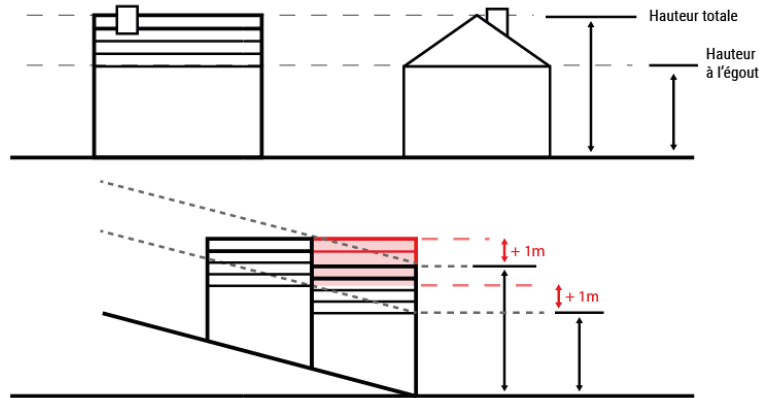


Hauteur des constructions

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

La hauteur est exprimée soit de façon absolue (hauteur totale), soit à l'égout du toit

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



Pour les terrains observant une pente moyenne supérieure à 10%, la hauteur maximale peut être augmentée de 1 m pour la moitié de la construction située sur la partie la plus basse de la pente.

Installations

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

Limites séparatives

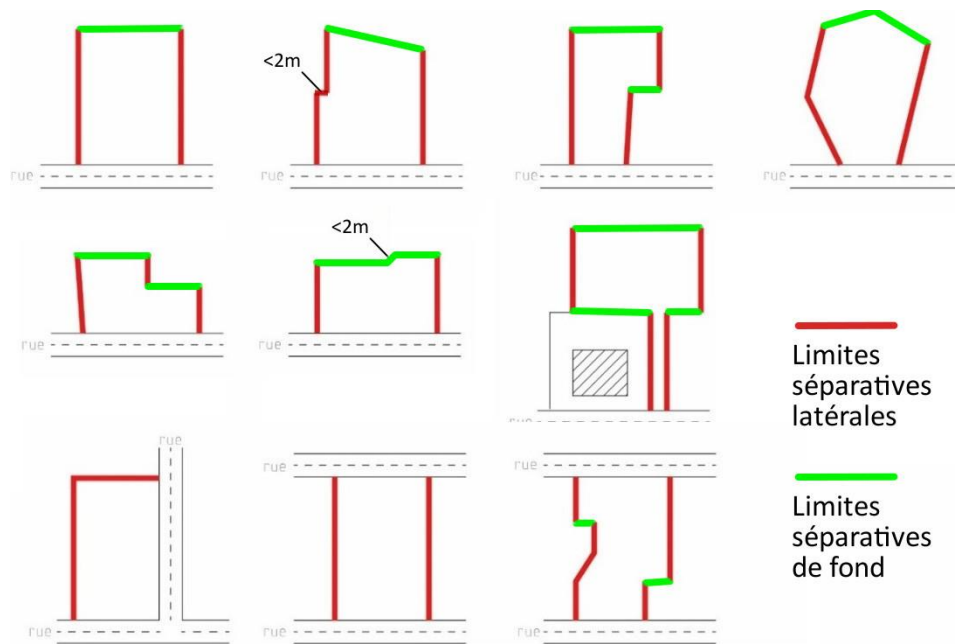
Les limites séparatives sont les limites de terrain autre que le(s) alignement(s).

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

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

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

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



Limites séparatives de fait

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

Lisse

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

Logement social

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

Lotissement

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

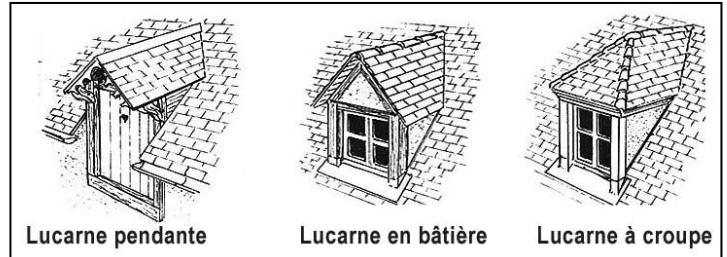
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

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

Lucarne

Élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture. Il existe 3 principaux types de lucarnes :

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



Modénature

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

Mur pignon

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

Place commandée

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

Plantations

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

Reconstruction

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

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

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

Réhabilitation

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

Restauration (d'une construction)

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

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

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

Rez-de-chaussée

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

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

Saillie

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

Surélévation

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

Surface de plancher

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

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

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

Surface de vente

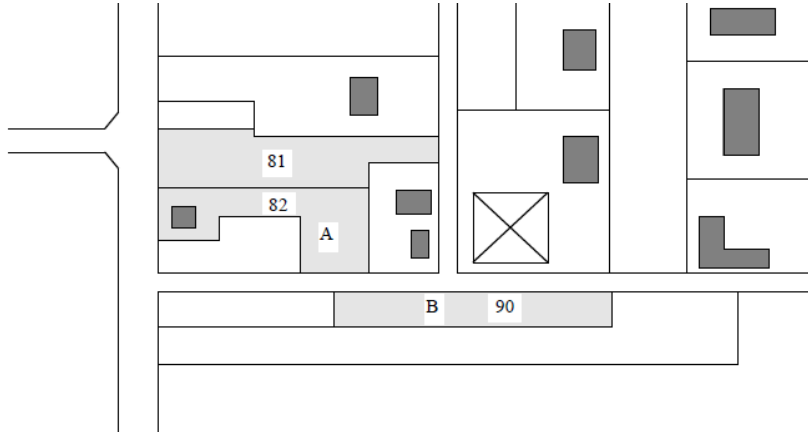
La surface de vente correspond aux espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle, aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement ainsi qu'aux espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la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

Terrain ou unité foncière

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

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

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



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

Terrain naturel

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

Toiture-terrasse ou à faible pente

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

Toiture végétalisée

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

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

Voie / voie de desserte

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination de salle d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation ;
- Les constructions à destination d'hébergement touristique (autres qu'hôtels) ;
- La création de terrain de camping ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières et décharges ;
- Les garages automobiles professionnels ;
- 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.

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

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

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 300m² et de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains.
- Les équipements recevant du public, à condition de correspondre aux sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,
 - Locaux techniques des administrations publiques ou de leurs délégataires ;
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être en accompagnement d'une construction principale autorisée dans la zone et sans dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations autorisées dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;

- Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

À l'intérieur du « **périmètre de gel de la constructibilité** » repéré sur le plan de zonage, les constructions ne sont autorisées qu'à condition d'avoir pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et dans la limite de 10 m² de surface de plancher supplémentaire maximum; cette mesure s'applique pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU ;

Dans les secteurs de « **zone humide avérée** » repérés sur le plan de zonage, sont autorisés uniquement :

- La surélévation ou l'extension des constructions est autorisée, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

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

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

- Le changement de destination des constructions à destination de commerce existantes avant la date d'approbation du PLU est interdite.

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

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

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

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

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

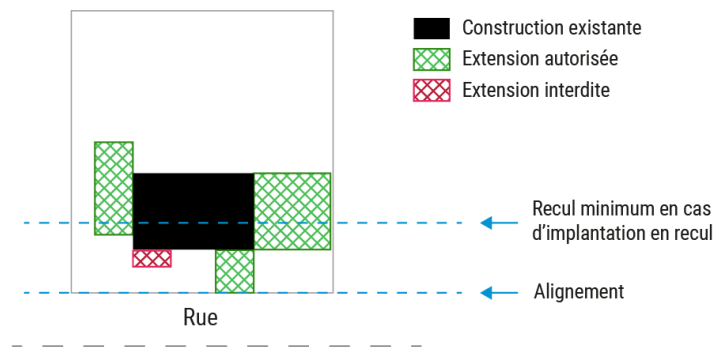
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

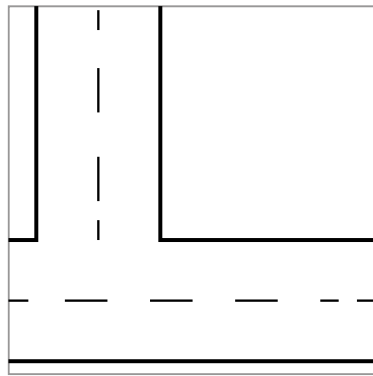
- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 6 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- En cas de recul de la construction, il est exigé que l'alignement soit matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article UA-9.
- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 30 m de profondeur, calculée par rapport à la voie de desserte du terrain et répondant aux critères du champs d'application énoncé ci-avant.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 30 m de profondeur, seuls sont autorisés :
 - Les travaux d'aménagement et de surélévation des constructions existantes ;
 - Les travaux d'extension des constructions existantes (dans les limites prévues dans le lexique) ;
 - Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
 - Les piscines et terrasses ;
 - 1 abri de jardin par unité foncière.
- Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

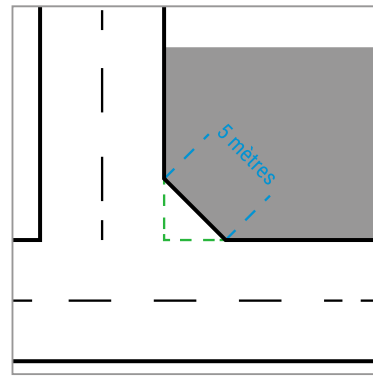
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être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



- À l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction implantée à l'alignement doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.



Situation initiale



Réalisation avec alignement et pan coupé de 5 m

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

Champ d'application

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

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

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

Dispositions générales

- Dans la bande de 30 m depuis l'emprise publique, les constructions doivent être implantées au moins sur 1 limite séparative latérale ;
- Au-delà de la bande de 30 m depuis l'emprise publique, les constructions doivent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale ;
- Seules les constructions annexes, peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ;
- Aucune baie ou percement n'est autorisé sur les façades de construction implantées sur limite séparative (y compris les pavés de verre, etc...) ;
- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à 5 m. Cette distance minimum est portée à 8 m par rapport aux limites de fond de terrain ;
 - En cas de façade sans baie : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à 4 m. Cette distance minimum est portée à 7 m par rapport aux limites de fond de terrain.
- Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 4 m par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - 7 m par rapport aux limites de fond de terrain.

Dans les autres cas, les piscines doivent être implantées en respectant les mêmes règles d'implantation que les constructions
- Les constructions **annexes** doivent être implantées :

- Soit sur limite séparative latérale ou de fond,
- Soit en respectant un retrait minimum de 1 m.

Dispositions particulières

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

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

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

Champ d’application

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

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

Dispositions générales

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu’au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à 7 m ;
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à 5 m ;
- Les annexes peuvent être accolées ou non à la construction principale. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 4 m, ainsi qu’entre deux annexes.
- Les éléments de constructions reliant une annexe à la construction principale ne peuvent en aucun cas constituer une surface de plancher supplémentaire.

Dispositions particulières

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

UA-7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

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

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

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

Dispositions générales

- L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée à 50 % de la surface du terrain.
- Au moins 75 % de l'emprise bâtie de la construction principale doit se situer à l'intérieur d'une bande de 30 m de profondeur, calculée par rapport à la voie de desserte du terrain et répondant aux critères du champs d'application énoncé à l'article UA4 ;
- L'emprise maximale du sous-sol des constructions ne peut excéder 110% de la surface totale du rez-de-chaussée.

Dispositions particulières

- L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est fixée à 70% de la surface totale du terrain.
- Dans le cas de terrains dont plus de 50% de leur surface est concernée par la trame « secteur de zones humides classes 2 et 3 » repérée sur le plan de zonage : L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée à 35 % de la surface du terrain.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

UA-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
 - 6 m à l'égout du toit ;

- 8,5 m au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions annexes est précisée dans le lexique.

Dispositions particulières

- Pour une construction existante à la date d’approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d’extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s’inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d’approbation du PLU.
- Les niveaux de plafond des sous-sols, dès lors qu’ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 0,3 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux.

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

UA-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L’autorisation d’utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n’être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l’opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s’insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Plusieurs éléments de rappel du style architectural traditionnel de la Brie Champenoise doivent être intégrés sur tout ou partie de la construction (pierres meulières, pan de bois, encadrement des ouvertures maçonné ou en briques, volets battants à vantaux, marquise...).
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits

Volumes

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

Façades

Aspect des façades :

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

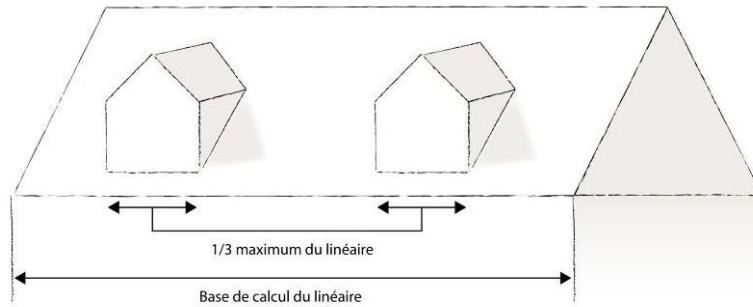
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les balcons et les perrons sont interdits.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilitées ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les devantures des commerces et services doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Aspect des matériaux et couleurs :

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

Toitures

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



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

Éléments techniques :

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

Clôtures :

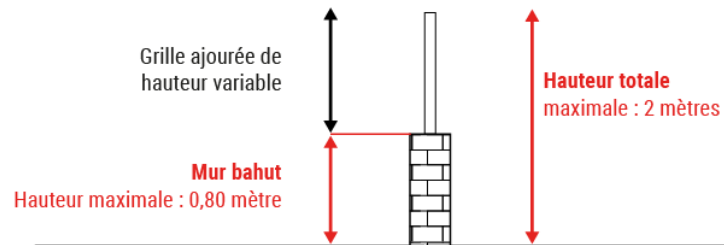
Les clôtures doivent prendre en compte :

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

Pour les clôtures sur rue :

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

- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 cm).
- Elles sont constituées soit :
 - D'un mur plein,
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



Pour les clôtures en limites séparatives :

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

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

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

UA-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 30% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les préserver, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- La plantation d'un arbre par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres est imposée.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Le recours aux espèces invasives listées en annexes du règlement est proscrit. Sur ce sujet, le pétitionnaire est invité à prendre connaissance du « Guide d'identification et de gestion des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes sur les chantiers de Travaux Publics », annexé au PLU.

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

Les « Espace Ecologique et/ou Paysager protégés » (EPPP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception :
 - des piscines d'une surface maximale de 35m²,
 - des installations légères, facilement démontables, d'une emprise au sol maximal de 10 m² et d'une hauteur totale maximale de 3 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Une voie de desserte maximum par terrain ;
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur ;
 - Un traitement perméable.
- Nonobstant les disposition précédentes, l'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans les EVP ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre leur caractère paysager, leur dominante végétale et leur qualité écologique. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de ces qualités.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

Les « alignements d'arbres »

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

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

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

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés doivent permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain, ou leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur), sans rejet vers le milieu superficiel ou les réseaux collecteur, pour toutes les pluies journalières inférieures à 10 mm.
- En cas d'impossibilité technique avérée et pour les pluies journalières supérieures ou égale à 10 mm, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennal.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

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

Dispositions générales

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

Stationnement automobile

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

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Hébergement Hôtel Autres Hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 150m ² de surface de plancher : au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² de surface totale au-delà des 150 premiers m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Restauration	Jusqu'à 300 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà : 2 places par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Établissements d'enseignement. Établissement de santé et d'action sociale. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...

Stationnement des vélos

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

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement (pour les constructions comportant 2 logements ou plus)	Pour les logements de 2 pièces ou moins : 0,75m ² / logt Pour les logements de 3 pièces et plus : 1,5m ² / logt Avec une superficie minimale de 3 m ²
Hébergement	Il n'est pas fixé de norme
Bureaux	1,5m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces de détail	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 150m ² de surface de plancher : au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² de surface totale au-delà des 150 premiers m ²
Artisanat	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Établissements d'enseignement	École primaire : 1 place pour 12 élèves
Restauration	Jusqu'à 300 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 300 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 300 m ² de surface de vente
Hôtel Autre hébergement touristique	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. Établissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles / Cinéma Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement

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

Section 3 : Équipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Alimentation en Eau potable

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

Défense incendie

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

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

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

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

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

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

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

Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.
- Cette même règle s'applique en cas de division d'une construction en 3 logements ou plus.

ZONE UB

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

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à destination de restauration, de commerce de détail, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique ou de cinéma ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation ;
- Les constructions à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques ;
- La création de terrain de camping ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières et décharges ;
- Les garages automobiles professionnels ;
- 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.

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

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

- Les constructions à destination d'artisanat, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 300 m² et de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être en accompagnement d'une construction principale autorisée dans la zone et sans dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions autorisées.
- Les équipements recevant du public, à condition de correspondre aux sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,
 - Locaux techniques des administrations publiques ou de leurs délégataires ;
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations autorisées dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

Dans les secteurs de « **zone humide avérée** » repérés sur le plan de zonage, sont autorisés uniquement :

- La surélévation ou l'extension des constructions est autorisée, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

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

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges des cours d'eau, toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400m² est interdite, sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou salubrité publique.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

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

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

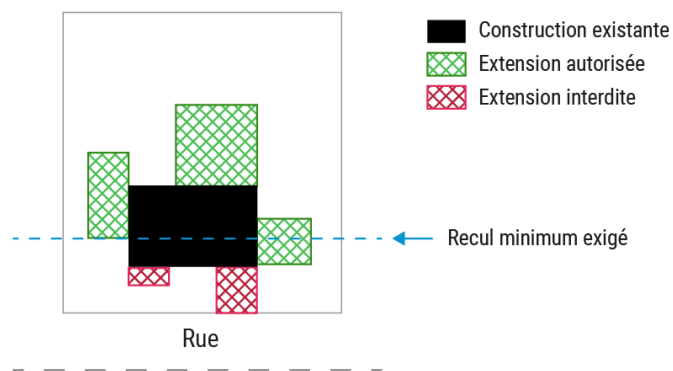
- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances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

Dispositions générales

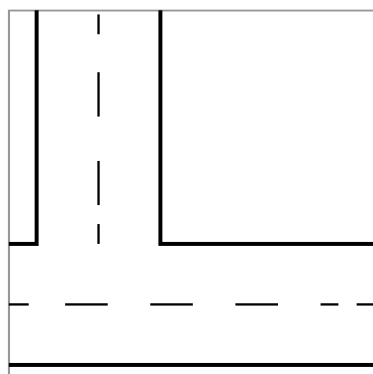
- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 30 m de profondeur, calculée par rapport à la voie de desserte du terrain et répondant aux critères du champs d'application énoncé ci-avant.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 30 m de profondeur, seuls sont autorisés :
 - Les travaux d'aménagement et de surélévation des constructions existantes ;
 - Les travaux d'extension des constructions existantes,
 - Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
 - Les piscines et terrasses ;
 - 1 abri de jardin par unité foncière.
- Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

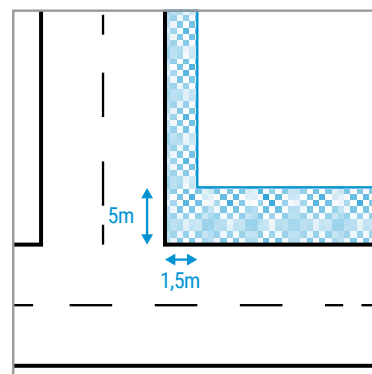
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées avec un recul inférieur à 5 m, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.



- Pour les terrains d'angle, les constructions peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement sur l'une des limites avec l'emprise publique. Le choix de la façade de terrain retenue pour l'application de ces dispositions particulières devra tenir compte du contexte bâti des terrains voisins et des conditions de visibilité et de sécurité depuis les emprises publiques concernées



Situation initiale



 Recul minimum exigé

Recul minimal pour les terrains d'angle

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

Champ d'application

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

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

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

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur limite séparative latérale ;
- Aucune baie ou percement n'est autorisé sur les façades de construction implantées sur limite séparative (y compris les pavés de verre, etc...) ;
- Seules les constructions annexes, peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ;
- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à 5 m. Cette distance minimum est portée 8 m par rapport aux limites de fond de terrain ;
 - En cas de façade sans baie : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 m. Cette distance minimum est portée à 6 m par rapport aux limites de fond de terrain ;
- Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - 3 m par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - 6 m par rapport aux limites de fond de terrain.
- Les constructions **annexes** doivent être implantées :
 - Soit sur limite séparative latérale ou de fond,
 - Soit en respectant un retrait minimum de 1m.

Dispositions particulières

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

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

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

Champ d'application

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

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

Dispositions générales

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à 10 m ;
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à 6 m.
- Les annexes peuvent être accolées ou non à la construction principale. Si l'annexe n'est pas accolée à la construction principale, il est imposé une distance minimale de 4 m entre la construction principale et l'annexe.
- Les éléments de constructions reliant une annexe à la construction principale ne peuvent en aucun cas constituer une surface de plancher supplémentaire.

Dispositions particulières

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

UB-7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

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

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

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

- Des ouvrages enterrés.

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

- L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est limitée à 70% de la surface du terrain.
- Dans le cas de terrains dont plus de 50% de leur surface est concernée par la trame « secteur de zones humides classes 2 et 3 » repérée sur le plan de zonage : L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée à 32 % de la surface du terrain.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

UB-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les niveaux de plafond des sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 0,3 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux.

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

UB-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

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

Volumes

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

Façades

Aspect des façades :

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

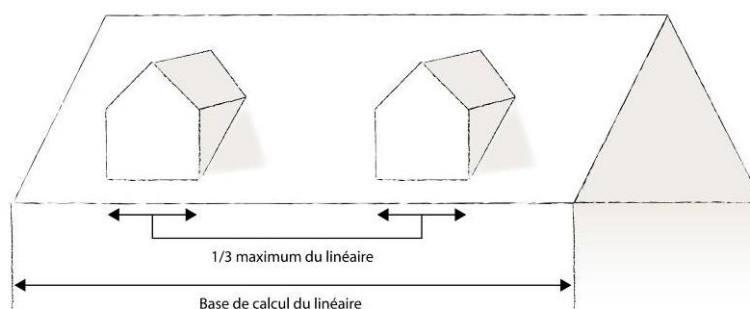
Aspect des matériaux et couleurs :

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

- Les bardages sont interdits, sauf si cela correspond à l'architecture traditionnelle de la construction existante...

Toitures

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



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

Éléments techniques :

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

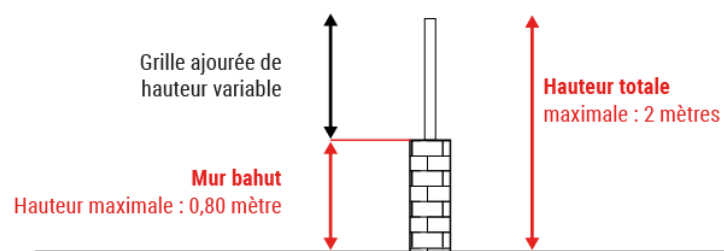
Clôtures :

Les clôtures doivent prendre en compte :

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

Pour les clôtures sur rue :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- La hauteur totale ne peut pas excéder 1,8 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m).
- Elles sont constituées soit :
 - D'un grillage, impérativement doublé d'une haie vive,
 - D'un mur plein,
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



Pour les clôtures en limites séparatives :

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m,

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

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

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

UB-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

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

Il n'est pas fixé de règle

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

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

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 30% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de

superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

- La plantation d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres est imposée.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Le recours aux espèces invasives listées en annexes du règlement est proscrit. Sur ce sujet, le pétitionnaire est invité à prendre connaissance du « Guide d'identification et de gestion des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes sur les chantiers de Travaux Publics », annexé au PLU.

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

Les « Espace Ecologique et/ou Paysager protégés » (EPPP)

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

Les « alignements d'arbres »

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

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

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

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés doivent permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain, ou leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur), sans rejet vers le milieu superficiel ou les réseaux collecteur, pour toutes les pluies journalières inférieures à 10 mm.
- En cas d'impossibilité technique avérée et pour les pluies journalières supérieures ou égale à 10 mm, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennal.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

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

Dispositions générales

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

Stationnement automobile

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

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Artisanat	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 150m ² de surface de plancher : au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² de surface totale au-delà des 150 premiers m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Établissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles / Cinéma Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...

Stationnement des vélos

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

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

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

Section 3 : Équipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Alimentation en Eau potable

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

Défense incendie

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

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.
- Cette même règle s'applique en cas de division d'une construction en 3 logements ou plus. ?

ZONE UC

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

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à destination de restauration, de commerce de détail, de commerce de gros, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de cinéma ;
- Les constructions à destination d'industrie ou de bureau ;
- Les constructions à destination de salle d'art et de spectacles ou de centre de congrès et d'exposition ;
- Les équipements sportifs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques ;
- La création de terrain de camping ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières et décharges ;
- Les garages automobiles professionnels ;
- 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.

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 suivants ne **sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations** décrites.

- Les constructions à destination d'artisanat, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 500m² et de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains.
- Les équipements recevant du public, à condition de correspondre aux sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,
 - Locaux techniques des administrations publiques ou de leurs délégataires ;
 - Établissements, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être en accompagnement d'une construction principale autorisée dans la zone et sans dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations autorisées dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

Dans les secteurs de « **zone humide avérée** » repérés sur le plan de zonage, sont autorisés uniquement :

- La surélévation ou l'extension des constructions est autorisée, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

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

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges des cours d'eau, toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400m² est interdite, sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou salubrité publique.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

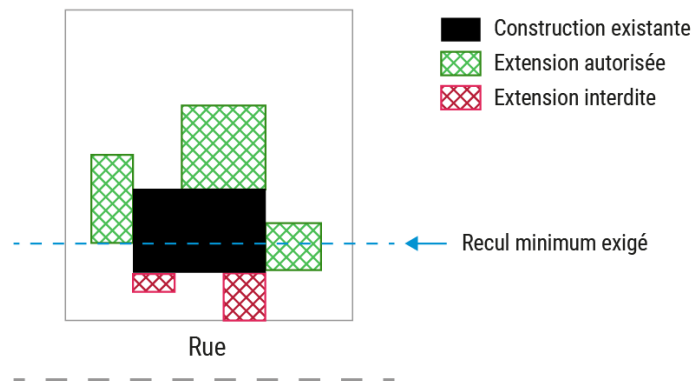
Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

- Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter à plus de 5 m des berges des cours d'eau et des mares identifiées sur le plan de zonage (les cours d'eau sont également identifié en annexe du règlement).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.



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

Champ d'application

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

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

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

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à 6 m. Cette distance minimum est portée à 9 m par rapport aux limites de fond de terrain ;
 - En cas de façade sans baie : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à 5 m. Cette distance minimum est portée à 8 m par rapport aux limites de fond de terrain ;
- Les **piscines** non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives ;

- Les constructions **annexes** doivent être implantées :
 - En limite séparative latérale ou de fond, ou avec un retrait d'au moins 5 m pour les constructions maçonnées ;
 - Avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des clôtures et des haies pour les constructions en bois.
 - Aucune baie ou percement n'est autorisé sur les façades d'annexes implantées sur limite séparative (y compris les pavés de verre, etc...) ;

Dispositions particulières

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à plus de 5 m des berges des cours d'eau et des mares identifiées sur le plan de zonage (les cours d'eau sont également identifiés en annexe du règlement).
 - Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.
- Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

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

Champ d'application

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

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

Dispositions générales

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à 12 m ;
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à 10 m ;
- Les annexes peuvent être accolées ou non à la construction principale.
- Si l'annexe n'est pas accolée à la construction principale, il est imposé une distance minimale de 4 m entre la construction principale et l'annexe.
- Les éléments de constructions reliant une annexe à la construction principale ne peuvent en aucun cas constituer une surface de plancher supplémentaire.
- Il est imposé une distance minimale de 4 m entre annexes

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être

réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.

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

UC-7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

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

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

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

Dispositions générales

- L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée à 25 % de la surface du terrain ;
- L'emprise maximale du sous-sol des constructions ne peut excéder 110% de la surface totale du rez-de-chaussée.

Dispositions particulières

- L'emprise maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif est limitée à 70% de la surface du terrain.
- Dans le cas de terrains dont plus de 50% de leur surface est concernée par la trame « secteur de zones humides classes 2 et 3 » repérée sur le plan de zonage : L'emprise maximale des constructions, y compris des bâtiments annexes, est fixée à 20 % de la surface du terrain.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

UC-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les niveaux de plafond des sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 0,3 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux.

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

UC-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Plusieurs éléments de rappel du style architectural traditionnel de la Brie Champenoise doivent être intégrés sur tout ou partie de la construction (pierres meulières, pan de bois, encadrement des ouvertures maçonné ou en briques, volets battants à vantaux, marquise...).
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits

Volumes

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

Façades

Aspect des façades :

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

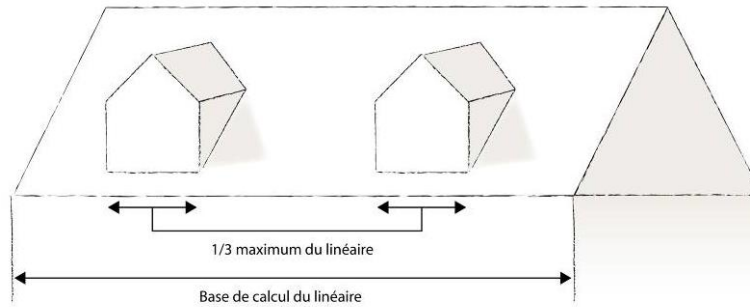
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilitées ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les devantures des constructions accueillant du public doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Aspect des matériaux et couleurs :

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

Toitures

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



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

Éléments techniques :

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

Clôtures :

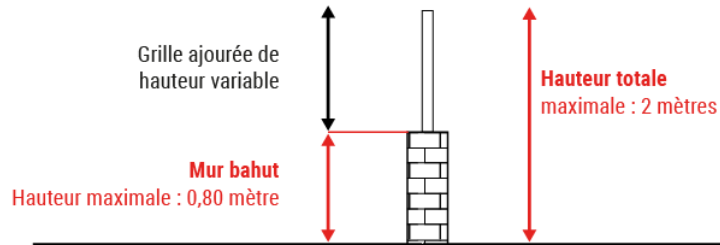
Les clôtures doivent prendre en compte :

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

Pour les clôtures sur rue :

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

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



Pour les clôtures en limites séparatives :

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

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

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

UC-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Dispositions générales

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 50% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles ils être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).
- La plantation d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres est imposée.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Le recours aux espèces invasives listées en annexes du règlement est proscrit. Sur ce sujet, le pétitionnaire est invité à prendre connaissance du « Guide d'identification et de gestion des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes sur les chantiers de Travaux Publics », annexé au PLU.

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

Les « espaces verts protégés » (EVP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception :
 - des piscines d'une surface maximale de 35m²,
 - des installations légères, facilement démontables, d'une emprise au sol maximal de 10 m² et d'une hauteur totale maximale de 3 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Une voie de desserte maximum par terrain ;
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain ;
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur ;
 - Un traitement perméable.
- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans les EVP ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre leur caractère paysager, leur dominante végétale et leur qualité écologique. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche...) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de ces qualités.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

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

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

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés doivent permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain, ou leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur), sans rejet vers le milieu superficiel ou les réseaux collecteur, pour toutes les pluies journalières inférieures à 10 mm.
- En cas d'impossibilité technique avérée et pour les pluies journalières supérieures ou égale à 10 mm, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennal.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

UC-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

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

Stationnement automobile

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

- Les zones de stationnement à ciel ouvert doivent recourir à un revêtement perméable ou semi-perméable.
- Le nombre minimal de places dédiées au stationnement des véhicules automobiles se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Artisanat	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 150m ² de surface de plancher : au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² de surface totale au-delà des 150 premiers m ²
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement...

Stationnement des vélos

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

Destination de la construction	Minimum exigé
Logement (pour les constructions comportant 2 logements ou plus)	Pour les logements de 2 pièces ou moins : 0,75m ² / logt Pour les logements de 3 pièces et plus : 1,5m ² / logt Avec une superficie minimale de 3 m ²
Artisanat	Il n'est pas fixé de norme
Établissements d'enseignement	École primaire : 1 place pour 12 élèves
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et notamment sa proximité avec un parc public de stationnement

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

Section 3 : Équipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Alimentation en Eau potable

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

Défense incendie

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

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées en vigueur.

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.
- Cette même règle s'applique en cas de division d'une construction en 3 logements ou plus.

ZONE UE

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

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UE-2 ;
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces de détail, de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à destination d'hôtel ou autre ou hébergement touristique ;
- La création de terrain de camping ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières et décharges.

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

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

- Les constructions à destination de logement ou d'hébergement, aux conditions suivantes :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone ;
 - qu'elles soient intégrées dans le volume bâti principal ;
 - qu'elles ne dépassent pas 150m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de bureaux, de restauration ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être nécessaires à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée sur la même unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations autorisées dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

Dans les secteurs de « **zone humide avérée** » repérés sur le plan de zonage, sont autorisés uniquement :

- La surélévation ou l'extension des constructions est autorisée, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

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

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges des cours d'eau, toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400m² est interdite, sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou salubrité publique.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

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

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

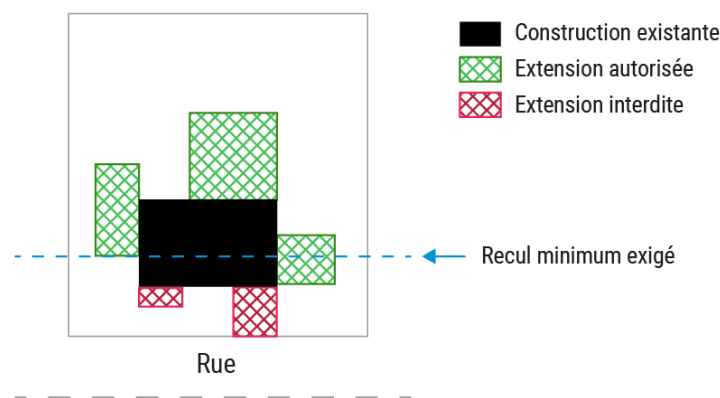
- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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



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

Champ d'application

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

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

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

UE-7 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UE-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

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

UE-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

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

Volumes

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

Façades

Aspect des façades :

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

Aspect des matériaux et couleurs :

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

Toitures

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

Éléments techniques :

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

Clôtures :

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

Les clôtures doivent prendre en compte :

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

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

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

UE-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction**UE-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs****Dispositions générales**

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés doivent permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain, ou leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur), sans rejet vers le milieu superficiel ou les réseaux collecteur, pour toutes les pluies journalières inférieures à 10 mm.
- En cas d'impossibilité technique avérée et pour les pluies journalières supérieures ou égale à 10 mm, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennal.

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

Sous-section 2.4 : Stationnement

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

Dispositions générales

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

Stationnement automobile

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

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

Autres équipements recevant du public.	
--	--

Stationnement des vélos

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

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

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

Section 3 : Équipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Alimentation en Eau potable

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

Défense incendie

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

Déchets

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 2AU

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

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

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

Sont interdits :

- Toutes constructions, aménagement ou occupation du sol autres que ceux liés à des équipements techniques d'intérêt collectif nécessaire à la gestion du site avant travaux.

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

Sans objet

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Sans objet

AUE-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

AUE-7 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

AUE-8 - Hauteur des constructions

Sans objet

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

AUE-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Sans objet

AUE-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

AUE-11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet

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

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

Sous-section 2.4 : Stationnement

AUE-15 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Section 3 : Équipements et réseaux

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

Sans objet

AUE-17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

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

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

- Tout usage, destination, affectation, construction, installation et aménagement non cités à l'article A-2.

Sont spécifiquement interdits :

- Toute extension en direction du massif forestier, pour les constructions non agricoles se trouvant au moins en partie dans la bande de 50 m en lisière d'un massif forestier de plus de 100 ha, ainsi que toute extension qui conduirait une construction non agricole existant à chevaucher cette bande ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou hors de constructions régulièrement édifiées.
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - L'assèchement (incluant tout nouveau drainage en zone A, mais sans s'opposer au remplacement d'un drainage existant), remblaiement ou comblement,
 - Les dépôts divers
 - La création de plans d'eau artificiels
 - L'imperméabilisation des sols *

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

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

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

Zone A hors secteurs couverts par la trame de zone humide ET hors des lisières des massifs boisés repérés sur le plan de zonage

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

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière.
- Les constructions à destination de logement de fonction, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être liées à l'activité agricole exercée sur l'exploitation sur laquelle elles sont implantées,
 - Une construction par exploitation, portée à 2 constructions maximum dans le cas d'exploitation sociétaire.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les abris de jardin et les annexes aux logements régulièrement édifiés, à condition d'être implantés dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants ;
- Les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) ;

- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou tout autre matériau imperméable ;
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.
- Les constructions à destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations autorisées dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
 - Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

Zone A, à l'intérieur des secteurs couverts des lisières des massifs boisés repérés sur le plan de zonage

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

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière.

Dans les secteurs de « zone humide avérée » repérés sur le plan de zonage, sont autorisés uniquement :

- La surélévation ou l'extension des constructions est autorisée, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

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

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

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges des cours d'eau, toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400m² est interdite, sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou salubrité publique.

Dans les secteurs de « zone de gouffre », repérés sur le plan de zonage :

- Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements projetés.

Le recensement intégré dans le plan local d'urbanisme fait état de la connaissance du risque au moment de l'approbation du PLU. Cette connaissance étant susceptible d'évoluer alors que le document reste figé jusqu'à une prochaine mise à jour, il sera fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme si une construction projetée est « de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces prescriptions spécifiques peuvent donc également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de « cavités souterraines », repérés sur le plan de zonage, notamment dans ceux repérés le portail cartographique national de recensement des risques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

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

Sans objet.

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

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

- voies publiques existantes ou projetées notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- voies privées ouvertes à la circulation (les autres voies privées relèvent de l'article A-5).

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

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

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou projetées.
- Ce recul peut être différent dans les cas suivants :
 - Respecter le même recul (à 0,5m près) que celui d'une construction existante sur un terrain voisin ;
 - Assurer le respect des règlements de voirie spécifiques aux axes nationaux, départementaux et communaux
- Les constructions doivent s'implanter à plus de 5 m des berges des cours d'eau et des mares identifiées sur le plan de zonage (les cours d'eau sont également identifiés en annexe du règlement).

Dispositions particulières

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

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

Champ d'application

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

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

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

Dispositions générales

- Les constructions à destination d'activités agricoles doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 6 m de toutes limites séparatives.
- En cas de limite séparative avec un terrain inscrit en zone U ou AUE, le retrait minimum est porté à 10 m.
- Les autres constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur limite(s) séparative(s). La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à planter, sans être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter à plus de 5 m des berges des cours d'eau et des mares identifiées sur le plan de zonage (les cours d'eau sont également identifiés en annexe du règlement).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

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

Champ d'application

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

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

Dispositions générales

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande maximale de 50 m comptés depuis la façade du ou des bâtiments d'exploitation existants (hors bâtiment d'élevage vis-à-vis desquels la distance minimum est de 120 m). Cette règle vaut également pour les annexes et les extensions liées aux logements.

- Il n'est pas fixé de règle dans les autres cas.

Dispositions particulières

- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.
- Si l'application du Règlement Sanitaire Départemental contrevient à l'application des dispositions générales, la distance maximale entre une construction nouvelle à destination de logement et la façade du ou des bâtiments d'exploitation existants est portée à 120 m.

A-7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

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

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

Dispositions générales

- Pour les constructions à destination de logement, leur emprise au sol maximum est limitée à 200 m² par unité foncière.
- Pour les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, leur emprise au sol est limitée à 300 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

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

A-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 m de hauteur ;

- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur.

Dispositions générales

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 12 m au faîtage pour les hangars agricoles ;
 - 7,50 m au faîtage pour les habitations ;
 - 4 m au faîtage pour les autres constructions.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m (cf. lexique).

Dispositions particulières

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

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

A-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Pour les constructions à destination d'habitation, plusieurs éléments de rappel du style architectural traditionnel de la Brie Champenoise doivent être intégrés sur tout ou partie de la construction (pierres meulières, pan de bois, encadrement des ouvertures maçonné ou en briques, volets battants à vantaux, marquise...).
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits

Volumes

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

Façades

Aspect des façades :

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

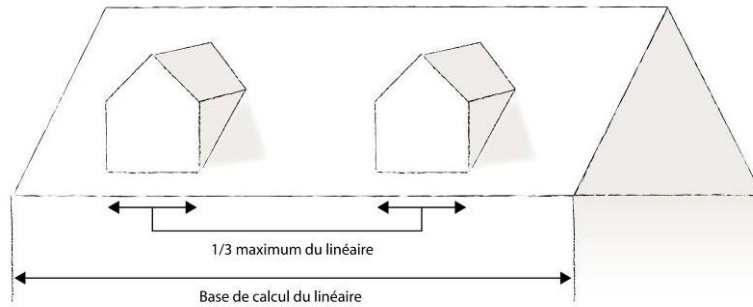
- Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilitées ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les devantures des constructions accueillant du public doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Aspect des matériaux et couleurs :

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

Toitures

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



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

Éléments techniques :

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

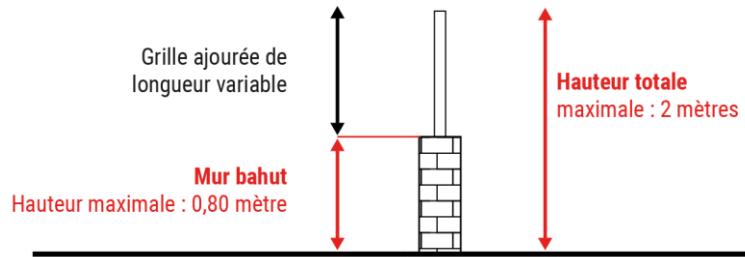
Clôtures :

Les clôtures doivent prendre en compte :

- La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces ;
- La continuité de passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture.

Pour les clôtures sur voie :

- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m).
- Elles sont constituées soit :
 - D'un grillage doublé d'une haie vive
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



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

Pour les clôtures en limites séparatives :

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

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

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

A-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes

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

- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des constructions volumineuses dans l'environnement (grandes hauteur ou longueur).
- Les constructions agricoles ou forestières de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie afin de garantir l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.
- Le recours aux espèces invasives listées en annexes du règlement est pros crit. Sur ce sujet, le pétitionnaire est invité à prendre connaissance du « Guide d'identification et de gestion des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes sur les chantiers de Travaux Publics », annexé au PLU.

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

Les « espaces boisés classés » (EBC)

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

Les secteurs de mares

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

Ripisylve

- La suppression ou l'arrachage des ripisylves est interdite, sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité de suppression ou d'arrachage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place du linéaire abattu ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'un linéaire existant.
- Ces dispositions ne s'opposent pas aux travaux d'entretien et d'aménagement des cours d'eau.

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

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

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés doivent permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain, ou leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur), sans rejet vers le milieu superficiel ou les réseaux collecteur, pour toutes les pluies journalières inférieures à 10 mm.

- En cas d'impossibilité technique avérée et pour les pluies journalières supérieures ou égale à 10 mm, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennal.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

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

- Les stationnements des véhicules motorisés et des vélos doivent se faire dans les limites du terrain.
- Les zones de stationnement à ciel ouvert doivent recourir à un revêtement perméable ou semi-perméable.

Section 3 : Équipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Alimentation en Eau potable

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

Défense incendie

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

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

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

En cas d'existence d'un réseau d'assainissement desservant la construction, celle-ci doit y être raccordée par des canalisations souterraines.

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

ZONE N

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

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

▪ Tout usage, destination, affectation, constructions, installation et aménagement non cités à l'article N-2.
Sont spécifiquement interdits :

- Toute extension en direction du massif forestier, pour les constructions se trouvant au moins en partie dans la bande de 50 m en lisière d'un massif forestier de plus de 100 ha, ainsi que toute extension qui conduirait une construction existante à chevaucher cette bande ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou hors de constructions régulièrement édifiées.
- L'exploitation de carrières.
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment:
 - l'assèchement (incluant tout nouveau drainage en zone A, mais sans s'opposer au remplacement d'un drainage existant), remblaiement ou comblement,
 - les dépôts divers
 - la création de plans d'eau artificiels
 - l'imperméabilisation des sols *

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

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

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

Zone N hors secteurs couverts par la trame zone humide ET hors des lisières des massifs boisés ET hors secteurs couverts par la trame de zone humide repérés sur le plan de zonage

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

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être liées à l'activité forestière et dans la limite de 200m² d'emprise au sol maximum.
- Les abris de jardin et les annexes aux logements régulièrement édifiés, à condition d'être implantés dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants ;
- Les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) ;
- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou tout autre matériau imperméable ;
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.

- Les constructions à destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
 - Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements ;

Zone N, à l'intérieur des secteurs couverts des lisières des massifs boisés repérés sur le plan de zonage

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

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être liées à l'activité forestière.
-

Dans les secteurs de « **zone humide avérée** » repérés sur le plan de zonage, sont autorisés uniquement :

- La surélévation ou l'extension des constructions est autorisée, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

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

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

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges des cours d'eau, toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400m² est interdite, sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou salubrité publique.

Dans les secteurs de « zone de gouffre », repérés sur le plan de zonage :

- Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux constructions ou aménagements projetés.

Le recensement intégré dans le plan local d'urbanisme fait état de la connaissance du risque au moment de l'approbation du PLU. Cette connaissance étant susceptible d'évoluer alors que le document reste figé jusqu'à une prochaine mise à jour, il sera fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme si une construction projetée est « de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

En vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, ces prescriptions spécifiques peuvent donc également être imposées aux constructions ou aménagements, en dehors des secteurs de « cavités souterraines », repérés sur le plan de zonage, notamment dans ceux repérés le portail cartographique national de recensement des risques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

• **Dispositions applicables dans les STECAL**

ID	Nom	Surf	Destinations autorisées
A	Château	2922,7 m ²	▪ Logement ▪ Hébergement hôtelier ▪ Autre hébergement touristique ▪ Restauration, ▪ Autres équipements recevant du public
B	Dépendances du château	3046,7 m ²	▪ Logement ▪ Hébergement hôtelier ▪ Autre hébergement touristique ▪ Restauration, ▪ Autres équipements recevant du public

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

Sans objet.

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

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

- voies publiques existantes ou projetées notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste;
- voies privées ouvertes à la circulation (les autres voies privées relèvent de l'article N-5).

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

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

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou projetées.
- Ce recul peut être différent dans les cas suivants :
 - Respecter le même recul (à 0,5m près) que celui d'une construction existante sur un terrain voisin ;
 - Assurer le respect des règlements de voirie spécifiques aux axes nationaux, départementaux et communaux
- Les constructions doivent s'implanter à plus de 5 m des berges des cours d'eau et des mares identifiées sur le plan de zonage (les cours d'eau sont également identifié en annexe du règlement).

Dispositions particulières

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

N-5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Champ d'application**

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

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

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

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant une distance de retrait minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter à plus de 5 m des berges des cours d'eau et des mares identifiées sur le plan de zonage (les cours d'eau sont également identifiés en annexe du règlement).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.
- En cas de limite séparative avec un terrain inscrit en zone U ou AUE, le retrait minimum est porté à 10 m.
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

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

Il n'est pas fixé de règle.

N-7 - Emprise au sol des constructions**Champ d'application**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

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

- Des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Des éléments d'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés dans le cadre de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLU ;

- Des oriel : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window ») ;
- Des balcons en saillie d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevées de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Des ouvrages enterrés.

Dispositions générales

- Les constructions nouvelles autorisées doivent respecter une emprise au sol maximum de 60 m².

Dispositions particulières

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

Dispositions applicables dans les STECAL.

ID	Nom	Emprise au sol maximum autorisée
A	Château	+ 100 m ² par rapport à l'existant
B	Dépendances du château	+ 100 m ² par rapport à l'existant

N-8 - Hauteur des constructions

Champ d'application

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

Dispositions générales

- La hauteur des constructions est limitée à 4 m au faitage ;
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 m (cf.lexique).

Dispositions particulières

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

- **Dispositions applicables dans les STECAL.**

ID	Nom	Hauteur
A	Château	18 mètres maximum
B	Dépendances du château	12 mètres maximum

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

N-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Aux sites ;
 - Aux paysages naturels ou urbains ;
 - À la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain.
- Pour les constructions à destination d'habitation, plusieurs éléments de rappel du style architectural traditionnel de la Brie Champenoise doivent être intégrés sur tout ou partie de la construction (pierres meulières, pan de bois, encadrement des ouvertures maçonné ou en briques, volets battants à vantaux, marquise...).
- Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits

Volumes

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

Façades

Aspect des façades :

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

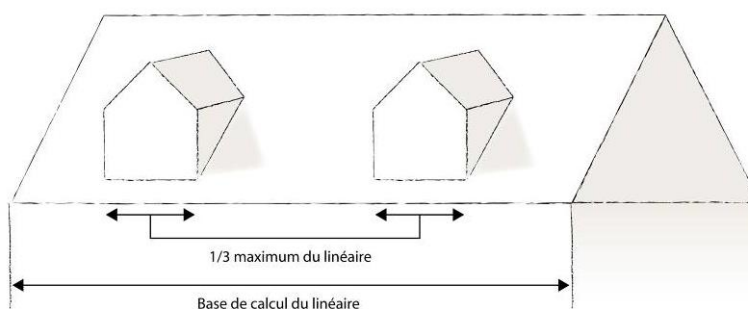
Aspect des matériaux et couleurs :

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

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Toitures

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



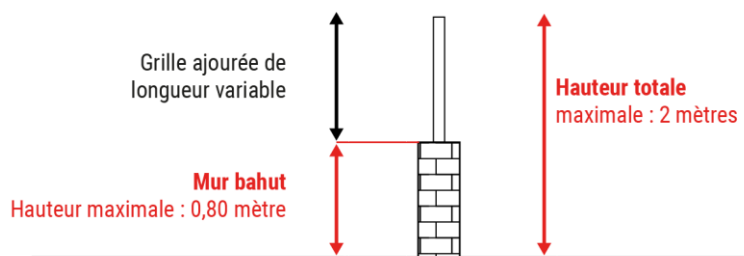
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs joues seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.
- Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction.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

Éléments techniques :

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

Clôtures :

- Les clôtures doivent prendre en compte :
 - La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces
 - Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture.
- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m), sauf dans le cas de travaux ou reconstitution d'un pilastre existant d'une hauteur supérieure
- Les nouvelles clôtures sont constituées soit :
 - D'un grillage doublé d'une haie vive
 - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



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

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

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

N-10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction**N-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

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

- Le recours aux espèces invasives listées en annexes du règlement est pros crit. Sur ce sujet, le pétitionnaire est invité à prendre connaissance du « Guide d'identification et de gestion des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes sur les chantiers de Travaux Publics », annexé au PLU.

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

Les « espaces boisés classés » (EBC)

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

Les secteurs de mares

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

Ripisylve

- La suppression ou l'arrachage des ripisylves est interdite, sauf en cas de mauvais état phytosanitaire constituant un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens.
- En cas de nécessité de suppression ou d'arrachage, il est exigé une compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit. Cette compensation doit être réalisée :
 - En lieu et place du linéaire abattu ;
 - Ou dans son prolongement ;
 - Ou en doublement/épaississement d'un linéaire existant.
- Ces dispositions ne s'opposent pas aux travaux d'entretien et d'aménagement des cours d'eau.

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

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

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés doivent permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain, ou leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires... dans le respect de la réglementation en vigueur), sans rejet vers le milieu superficiel ou les réseaux collecteur, pour toutes les pluies journalières inférieures à 10 mm.
- En cas d'impossibilité technique avérée et pour les pluies journalières supérieures ou égale à 10 mm, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie trentennal.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

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

- Les stationnements des véhicules motorisés et des vélos doivent se faire dans les limites du terrain.
- Les zones de stationnement à ciel ouvert doivent recourir à un revêtement perméable ou semi-perméable.

Section 3 : Équipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Alimentation en Eau potable

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

Défense incendie

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

Assainissement des eaux usées

- À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement desservant la construction, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

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

- En cas d'existence d'un réseau d'assainissement desservant la construction, celle-ci doit y être raccordée par des canalisations souterraines
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

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

ANNEXES

- La liste des emplacements réservés,
- La liste du patrimoine bâti protégé,
- La liste des espèces invasives,
- Localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Liste des emplacements réservés

Le PLU de Liverdy-en-Brie comporte 2 emplacements réservés

N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	RD 32 – Rue de la Croix Retal entre le bourg et le hameau de Retal	Aménagement de voirie	Commune	1348 m ²
2	RD 96 – Entre Liverdy-en-Brie et Châtres	Aménagement de voirie / cheminement doux	Commune	5302 m ²

Liste du patrimoine bâti protégé

Le PLU de Liverdy-en-Brie comporte 49 éléments de patrimoine bâti remarquable à préserver.

Ils correspondent à une typologie établie dans le rapport de présentation :

En compléments des prescriptions édictés dans les articles 10 des zones concernées, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- **Le patrimoine remarquable**
Préserver les volumes, teinte et implantation d'origine.
- **Maisons « de maitre »**
Conserver les logiques d'implantation et de la volumétrie du bâtiment, ainsi que d'animation des façades et de la forme des toitures.
- **Bâti Villageois**
Conserver les implantations caractéristiques et les matériaux traditionnels de façade. La conservation des toitures à pentes constitue également un enjeu important.
- **Autre patrimoine rural**
L'enjeu principal consiste à préserver la présence de ce patrimoine, sans obérer sa rénovation.

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de bâti
1	37 rue de Meaux	A800		Patrimoine remarquable
2	37 rue de Meaux	A796		Maison de maître
3	8 Rue des tilleuls	A585		Bâti villageois
4	17 rue de Meaux	A 113		Bâti villageois
5	34 rue de Meaux	A141		Bâti villageois
7	13 rue de Meaux	A765		Bâti villageois

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de bâti
8	11 rue de Meaux	A110		Maison de maitre
10	12 rue de Meaux	A723		Maison de maitre
11	4 rue de la Forêt	A177		Bâti villageois
12	6 rue de Meaux	A656		Bâti villageois
13	4 rue de Meaux	A181		Bâti villageois
14	2 rue de Meaux	A727		Bâti villageois

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de bâti
15	2 Rue Léopold Joublin	A44		Bâti villageois
16	10 bis rue de la Forêt	A622		Bâti villageois
17	12 rue de la Forêt	A621		Bâti villageois
18	16 rue de la Forêt	A274		Bâti villageois
19	17 – 19 rue de la Forêt	A286 – A285		Bâti villageois
20	12 rue Gustave Delage	A93		Maison de maitre

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de bâti
21	1 Rue Léopold Joublin	A750		Bâti villageois
22	1 rue de Melun	A98		Bâti villageois
23	13 rue de Melun	A91		Maison maitre
24	5 rue de Melun	A329 – A330		Bâti villageois
25	7 – 9 – 11 – 13 – 15 rue de Melun	A703 – A76 – A77 – A78 – A79– A90		Bâti villageois
26	31 rue de Melun	A58		Bâti villageois

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de bâti
27	Rue de Melun	A404		Bâti villageois
28	38 rue de Melun	A713		Bâti villageois
29	41 rue de Melun	A709		Bâti villageois
30	45 rue de Melun	A37		Bâti villageois
31	47 rue de Melun	A36		Bâti villageois
32	62 rue de Melun	A434		Bâti villageois

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de bâti
33	5 rue de la Croix Retal	A368		Bâti villageois
34	64 rue de Melun	A169 – A415		Bâti villageois
35	64 bis rue de Melun	A559		Bâti villageois
36	55 rue de Melun			Bâti villageois
37	57 rue de Melun	A27		Bâti villageois
38	57 rue de Melun (hangar)	A27		Autre patrimoine rural

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de bâti
39	Château de Monceau	A0701		Patrimoine remarquable
40	3 routes de la Chaumes	C404		Bâti villageois
41	5 rue de Montgazon	C120		Bâti villageois
42	15 route de la Chaumes	C538 – C664 – C665		Patrimoine remarquable
43	Rue des Données / rue des Chaumes (Mur de clôture)	C661		Autre patrimoine rural
44	7 rue des Données	C817		Bâti villageois

Numéro sur le plan de zonage	Adresse	Parcelles	Photo	Type de bâti
45	Square Jacques Smith	A104		Patrimoine remarquable
46	Square Jacques Smith	A463		Patrimoine remarquable
47	Rue des Fontaines	D215		Autre patrimoine rural
48	Rue de Chaumes	C128		Autre patrimoine rural
49	Rue de la Bernoiserie	D148		Autre patrimoine rural

Liste des espèces invasives



DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Liste des espèces invasives à interdire



18 allée Gustave Prugnat – 77250 Moret-sur-Loing
Tél : 01 64 31 11 18 – courriel : contact@me77.fr
www.seine-et-marne-environnement.fr
n° de SIRET : 383 715 836 00037 – code NAF : APE : 913E/ 9499Z

Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.

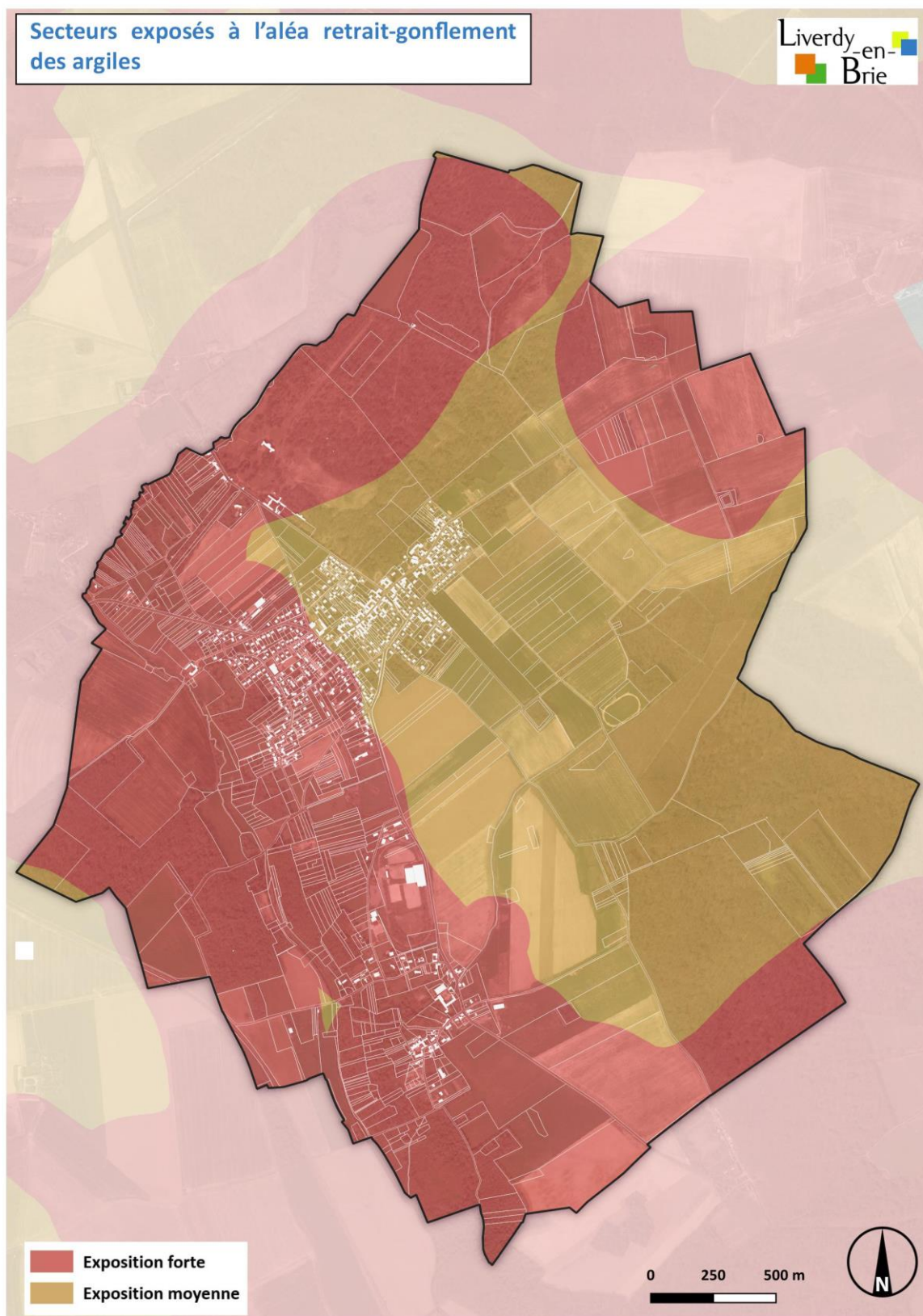
Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poirot) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poirot	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocsm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.

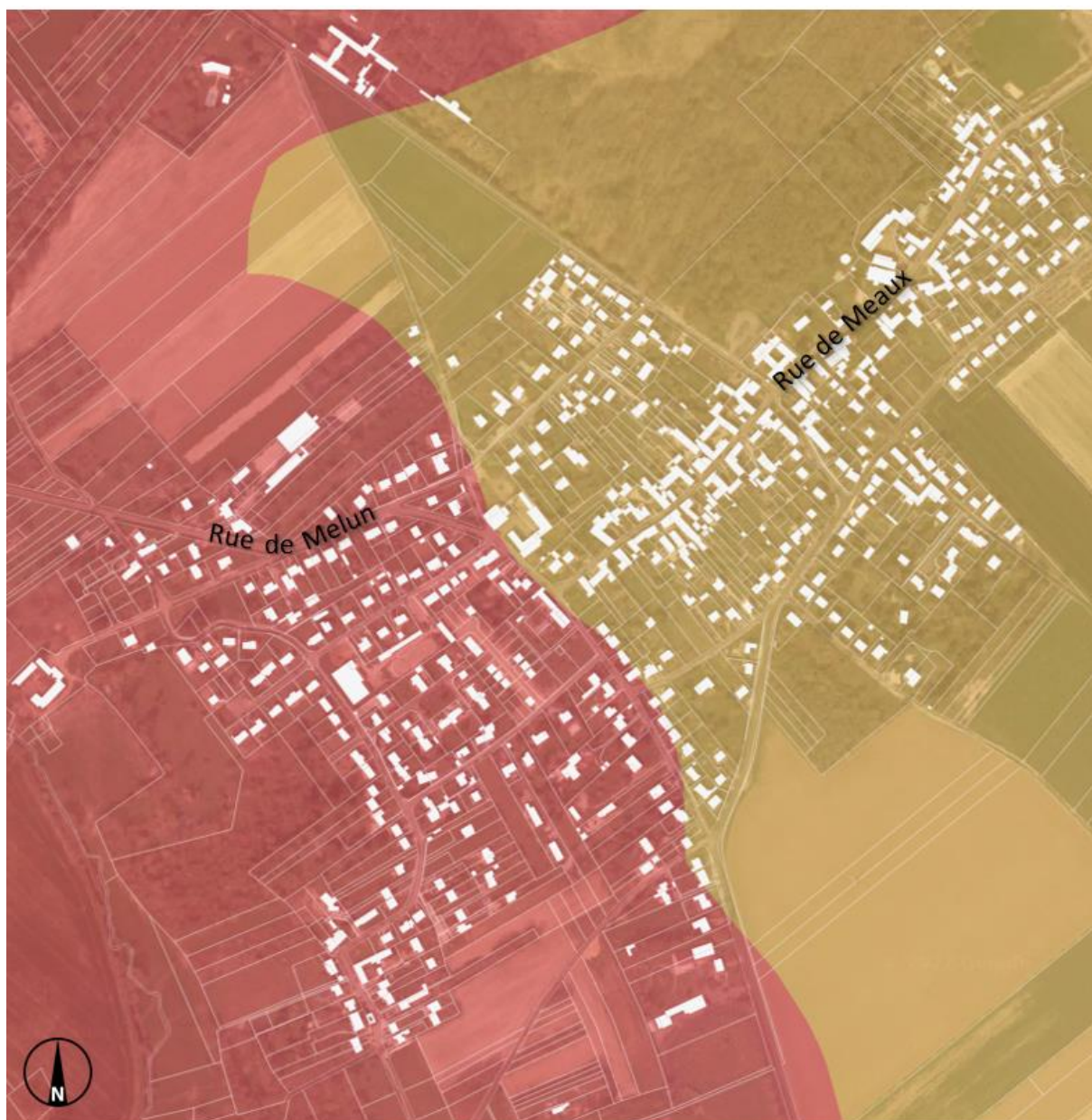
Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poirét subsp. vernalis (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poirét	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

Localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles

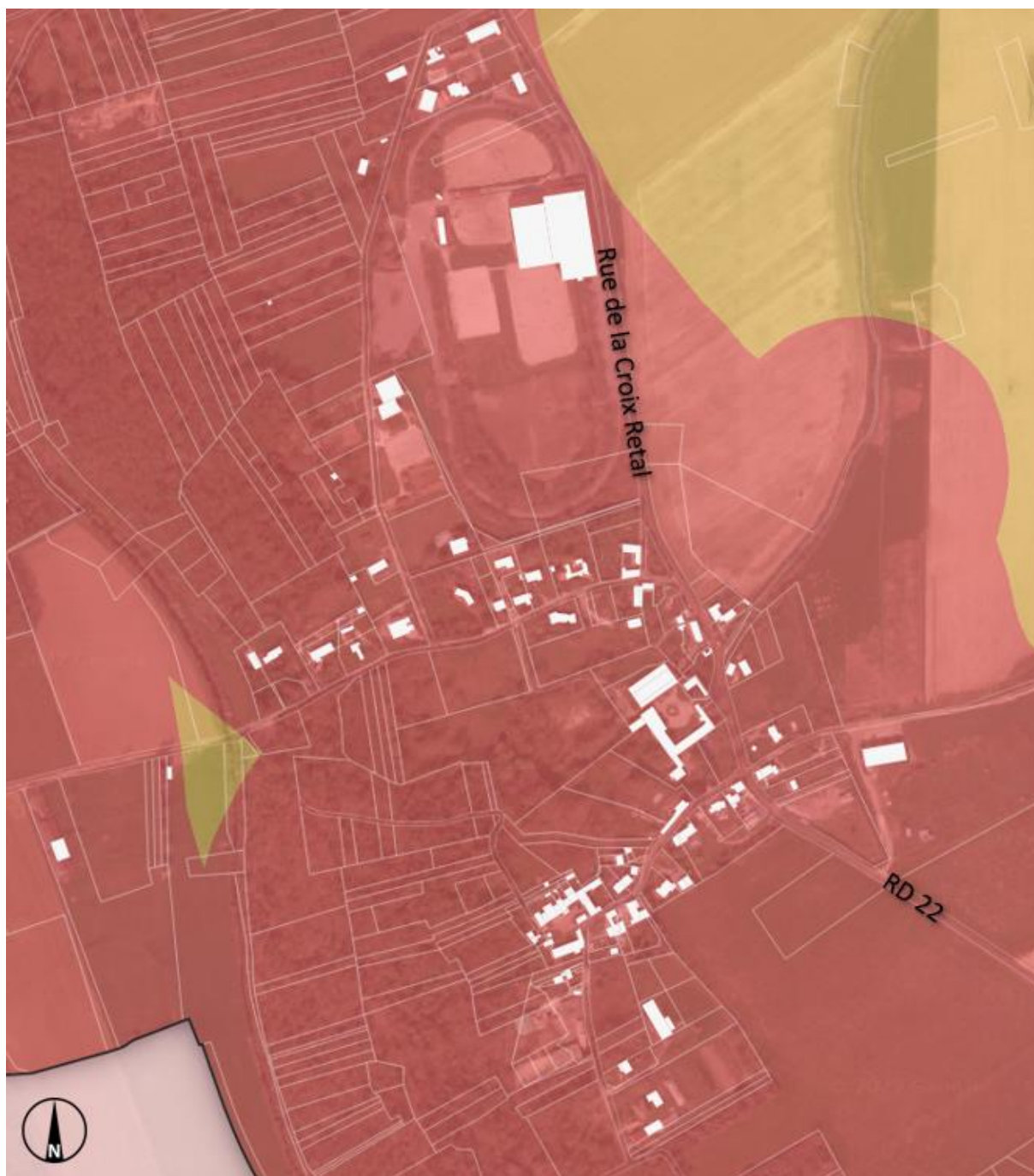


Secteur centre-bourg



- Exposition forte
- Exposition moyenne

Secteur Hameau de Retal



- Exposition forte**
- Exposition moyenne**

Localisation des cours d'eau

Localisation des cours d'eau (Source : DDT77)

