

LE-PLESSIS-PLACY

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



SOMMAIRE

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	11
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	12
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	21
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uj.....	25
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz.....	31
TITRE III : LES ZONES A URBANISER	39
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	40
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES	48
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	49
TITRE V : LES ZONES NATURELLES.....	56
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	57
TITRE VI : ANNEXES	62
Annexe 1 : prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles.....	62
Annexe 2 : palette de nuances du CAUE 77.....	65

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune du PLESSIS-PLACY (SEINE-ET-MARNE).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2.

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.

ARTICLE R. 111-4.

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.

ARTICLE R. 111-26.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-27.

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

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle se terminant pas les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant la lettre A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Adaptations des règles présentes dans le règlement

Extrait de l'ancien article R*123-10-1 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement ne s'y oppose pas.

Extrait de l'article L.152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 6 : Rappels

- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- Le droit de préemption urbain est instauré sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

Article 7 : Liste des éléments remarquables du paysage

- Les éléments remarquables du paysage bâti listés au sein du rapport de présentation sont localisés au niveau du plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments ne peuvent être détruits, ils peuvent seulement être réhabilités en cohérence avec la qualité patrimoniale qu'ils confèrent.
- Les éléments remarquables du paysage naturel listés au sein du rapport de présentation sont localisés au niveau du plan de zonage conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments ne peuvent être supprimés en dehors de raisons sanitaires ou de risques pour la population, ils peuvent être entretenus et accueillir des projets permis par le règlement.

Article 8 : La commune face aux risques*8.1 Aléa retrait-gonflement des argiles*

- Toutes les zones sont concernées par ce risque généralement classées en aléa faible. Des prescriptions sont annexées au sein du règlement écrit en annexe I afin d'intégrer cet aléa dans les projets éventuels de construction.

8.2 Inondation

- La commune est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappe dans les sédiments bien que jugé très faible. Il est néanmoins plus important le long du fossé de Beauval, des reculs au sein de l'article 6 permettent de préserver les constructions autorisées de ce risque potentiel.

8.3 Mouvement de terrain

- Aucune carrière n'est recensée sur le territoire, une coulée a été néanmoins repérée au Sud de l'espace bâti en zone agricole.
- Les porteurs de projet devront réaliser des études géotechniques préalables à tout aménagement sur les secteurs situés à proximité de cette coulée (cf. rapport de présentation).

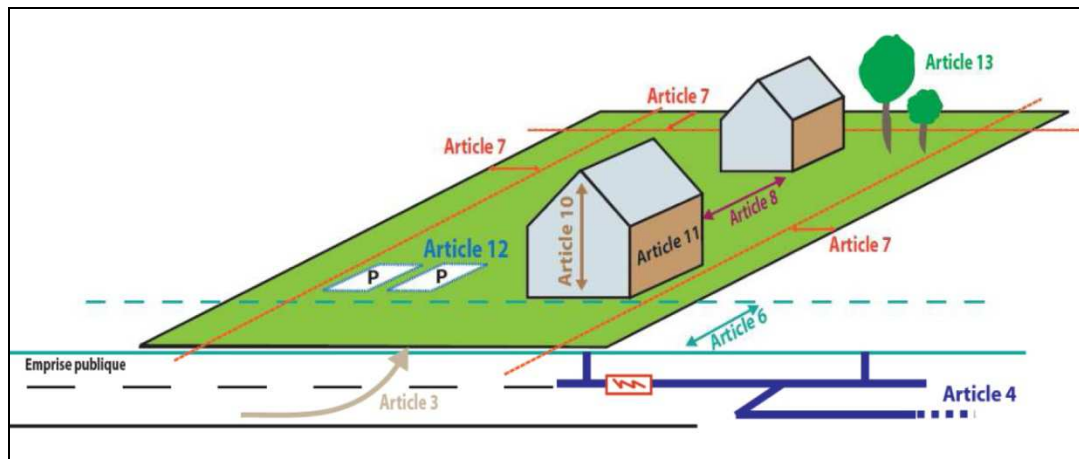
8.4 Autres risques liés aux servitudes d'utilité publique

- Les autres risques liés aux servitudes d'utilité publique telles que les servitudes I3 et I7 sont encadrés par le plan et la liste des servitudes d'utilité publiques. Les réglementations respectives s'appliquent nonobstant toute disposition contraire du règlement écrit.

Article 9 : Aide à la compréhension du règlement

9.1 Présentation synthétique des différents articles

Chaque numéro d'article fait référence à une thématique particulière. Le schéma ci-dessous permet de visualiser les impacts potentiels des règles mises en place et les espaces concernés sur la parcelle d'accueil ou sur la construction. Il n'a pas de valeur réglementaire et ne remplit qu'une fonction informative.



Principes schématiques des dispositions réglementaires (source : inconnue).

Les articles 5 et 14 ne sont plus réglementés en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Quant aux articles 15 et 16, ils ne concernent pas d'espace en particulier et s'attachent à fixer des règles en matière de performance énergétique et de réseaux numériques.

9.2 Lexiques

Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Acrotère

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.

Adaptation

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

Annexes

Sont considérées comme annexes, les constructions et installations non attenantes à la construction principale (piscines, garages, abris de jardins...) mais directement liées à cette dernière.

Construction

Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l'urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l'exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d'immeuble), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée...

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Les usages utilisés au sein de ce règlement sont les suivants :

- Agricole et forestier
- Artisanat
- Bureaux
- Commerce
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Entrepôt
- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Industrie

Emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Egout de toit

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Faitage

Le faitage est la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles, et assure la solidité et l'étanchéité du toit.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol...

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limités » au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Transformation

Une transformation est une modification de la façade du bâtiment sans changement de volume.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Elles sont divisées en 4 secteurs :

- **Ua** / ensemble des espaces bâtis dont la vocation principale est l'habitat.
- **Ue** / secteur dédié aux équipements publics.
- **Uj** / espace de jardin à l'arrière des constructions principales.
- **Uz** / activité au contact du village.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Pour rappel, le secteur Ua englobe l'ensemble des espaces bâtis dont la vocation principale est l'habitat.

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) à l'exception de celles considérées comme des annexes à la construction principale.
 - Les résidences mobiles de loisirs (RML).
 - Les golfs.
 - Les dépôts (y compris carburant), les décharges et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les parcs d'attractions.
 - L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.

Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'entreposage de caravane en vue de leur prochaine utilisation à **condition** de se situer dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier à **condition** d'être liées à une activité agricole déjà en place au moment de l'approbation du PLU.
- Les éoliennes à **condition** de ne pas dépasser une hauteur de 12 mètres hors tout.
- Au sein des secteurs répertoriés au plan de zonage au titre de l'article L.151-14 du code l'urbanisme, les programmes de logement doivent être constitués au minimum de 80% de logement d'une surface de plancher de 100m² minimum.

Article 3 – Ua : accès et voiries

3.1. ACCES

Généralités :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Règles :

- Les accès à créer doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3.2. VOIRIE

Généralités :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règles :

- Les voies nouvelles doivent être d'une largeur minimum de 5 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes.
- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

4.2. ASSAINISSEMENT

- Le branchement au système d'assainissement collectif est obligatoire.
- Un système d'assainissement individuel aux caractéristiques appropriées est possible lorsque le système d'assainissement collectif n'est pas présent sur l'emprise publique. Dans ce cas de figure, le système d'assainissement individuel doit répondre à la réglementation en vigueur et aux contraintes qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsqu'un système d'assainissement collectif sera réalisé. A ce titre, la construction devra pouvoir se raccorder au réseau collectif le cas échéant.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3. EAUX PLUVIALES

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

4.4. RESEAUX SECS

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limites,
 - au-delà de 5 mètres.
 Dans tous les cas, elles ne pourront s'implanter au-delà de 40 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limites,
 - au-delà de 3 mètres.

Pour les constructions ou installations (annexes comprises) qui s'implanteraient sur limite, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

Article 8 – Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

Règles :

- A moins qu'elles ne soient contiguës, une distance de 8 mètres minimum est à observer entre deux constructions principales.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 9 – Ua : emprise au sol

Dispositions générales :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil.

Dispositions particulières :

- Les constructions à usage d'entrepôt sont limitées à 500 m² de surface de plancher par bâtiment.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 11 mètres au faitage.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :
 - 4 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faitage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Une réduction ou un dépassement de la hauteur peut être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite de l'unité foncière mitoyenne.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

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

- Les équipements publics sont soumis aux seules dispositions générales.
- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires ne doivent pas être visibles de l'emprise publique.

- Les éléments remarquables du paysage bâti listés au sein du rapport de présentation sont localisés au niveau du plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments ne peuvent être détruits, ils peuvent seulement être réhabilités en cohérence avec la qualité patrimoniale qu'ils confèrent.

11.1. TOITURES

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les pentes de toitures sont comprises entre 30° et 45°. Toutefois, les toitures à restaurer ne respectant pas la règle peuvent conserver la pente observée avant restauration.
- Les toitures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.

11.2. FAÇADES

- Les façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.

11.3. CLOTURES

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, les clôtures existantes pourront être prolongées ou restaurées en conservant la hauteur d'origine.

Article 12 – Ua : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.
Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.*

Règles :

Usage d'habitat

- Il est exigé la création minimum de 2 places de stationnement par nouveau logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de bureau

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de commerce et d'artisanat

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Usage d'hébergement hôtelier

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par chambre + 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface non affectée aux chambres.

Usage d'entrepôt

- Il est exigé la création minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Usage d'équipement public

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 13 – Ua : espaces libres et plantation

- Au moins 80% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les haies vives seront d'essences locales.

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence local tous les 200 m² d'espace non construit et entretenu au minimum.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ua : performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Ua : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Pour rappel, le secteur Ue englobe les secteurs dédiés aux équipements publics.

Article 1 – Ue : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations d'intérêt général correspondant à des équipements publics à **condition** de respecter le caractère du secteur de zone.
- Les constructions et installations à usage d'habitation à **condition** d'être nécessaire aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage.
- Les éoliennes à **condition** de ne pas dépasser une hauteur de 12 mètres hors tout.

Article 3 – Ue : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Ue : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Ue : caractéristiques des terrains.

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ue : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limites,
 - au-delà de 1 mètre.

Article 7 – Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limites,
 - au-delà de 1 mètre.

Pour les constructions ou installations (annexes comprises) qui s'implanteraient sur limite, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

Article 8 – Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ue : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ue : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – Ue : aspect extérieur

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

Article 12 – Ue : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Ue : espaces libres et plantations

- Non réglementé.

Article 14 – Ue : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ue : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ue : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uj

Pour rappel, le secteur Uj correspond aux espaces de jardin à l'arrière des constructions principales.

Article 1 – Uj : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) à l'exception de celles considérées comme des annexes à la construction principale.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les parcs d'attractions.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage de commerce.
- Les constructions et installations à usage de bureau.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.

Article 2 – Uj : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'entreposage de caravane en vue de leur prochaine utilisation **à condition** de se situer dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions et installations à usage d'habitat **à condition** d'être considéré comme une annexe à la construction principale.
- Les éoliennes **à condition** de ne pas dépasser une hauteur de 12 mètres hors tout.

Article 3 – Uj : accès et voiries

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

3.2. VOIRIE

- Les voies nouvelles sont interdites.

Article 4 – Uj : desserte par les réseaux

4.1. EAUX PLUVIALES

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

4.2. RESEAUX SECS

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Uj : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Uj : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limites,
 - au-delà de 3 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Uj : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limites,
 - au-delà de 3 mètres.

Pour les constructions ou installations (annexes comprises) qui s'implanteraient sur limite, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

Article 8 – Uj : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Uj : emprise au solDispositions générales :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 30% de la surface de la parcelle d'accueil située dans le secteur Uj.

Dispositions particulières :

- Les annexes sont limitées à 50 m² de surface de plancher par annexe.

Article 10 – Uj : hauteur des constructionsGénéralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :
 - 4 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faitage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Uj : aspect extérieur

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

- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

11.1. CLOTURES

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes. Toutefois, les clôtures existantes pourront être prolongées ou restaurées en conservant la hauteur d'origine.

Article 12 – Uj : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Uj : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les haies vives seront d'essences locales.

Article 14 – Uj : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Uj : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Uj : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

Pour rappel, le secteur Uz correspond à un secteur d'activité au contact du village.

Article 1 – Uz : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) à l'exception de celles considérées comme des annexes à la construction principale.
 - Les résidences mobiles d'habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les parcs d'attractions.
 - Les décharges.
 - Les aires d'accueil de gens du voyage.
 - Les golfs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations à usage d'habitation.

Article 2 – Uz : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les éoliennes **à condition** de ne pas dépasser une hauteur de 12 mètres hors tout.
- L'entreposage de caravane en vue de leur prochaine utilisation **à condition** de se situer dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 3 – Uz : accès et voiries

3.1. ACCES

Généralités :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Règles :

- Les accès à créer doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3.2. VOIRIE

Généralités :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règles :

- Les voies nouvelles doivent être d'une largeur minimum de 5 mètres.
- Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

Article 4 – Uz : desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

4.2. ASSAINISSEMENT

- Le branchement au système d'assainissement collectif est obligatoire.

- Un système d'assainissement individuel aux caractéristiques appropriées est possible lorsque le système d'assainissement collectif n'est pas présent sur l'emprise publique. Dans ce cas de figure, le système d'assainissement individuel doit répondre à la réglementation en vigueur et aux contraintes qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsqu'un système d'assainissement collectif sera réalisé. A ce titre, la construction devra pouvoir se raccorder au réseau collectif le cas échéant.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3. EAUX PLUVIALES

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

4.4. RESEAUX SECS

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Uz : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Uz : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale égale à la hauteur du point le plus haut de la construction ou de l'installation.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Uz : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limites,
 - au-delà de 3 mètres.

Pour les constructions ou installations (annexes comprises) qui s'implanteraient sur limite, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

Article 8 – Uz : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

Règles :

- A moins qu'elles ne soient contiguës, une distance de 8 mètres minimum est à observer entre deux constructions principales.

Article 9 – Uz : emprise au sol

Dispositions générales :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil.

Dispositions particulières :

- Les constructions à usage d'entrepôt sont limitées à 1000 m² de surface de plancher par bâtiment.
- Les constructions à usage d'artisanat sont limitées à 1000 m² de surface de plancher par bâtiment.
- Les constructions à usage d'industrie sont limitées à 1000 m² de surface de plancher par bâtiment.

Article 10 – Uz : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres hors tout.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Une réduction ou un dépassement de la hauteur peut être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite de l'unité foncière mitoyenne.

Article 11 – Uz : aspect extérieur

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

- Les équipements publics sont soumis aux seuls dispositions générales.
- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires ne doivent pas être visibles de l'emprise publique.

11.1. TOITURES

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les pentes de toitures sont comprises entre 15° et 45°.
- Les toitures à restaurer ne respectant la règle peuvent conserver la pente observée avant restauration.
- Les toitures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.

11.2. FAÇADES

- Les façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.

11.3. CLOTURES

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes. Toutefois, les clôtures existantes pourront être prolongées ou restaurées en conservant la hauteur d'origine.

Article 12 – Uz : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

Usage de bureau

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de commerce et d'artisanat

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Usage d'hébergement hôtelier

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par chambre + 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface non affectée aux chambres.

Usage d'entrepôt

- Il est exigé la création minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article 13 – Uz : espaces libres et plantation

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 200 m² d'espace non construit et entretenu au minimum.
- Les haies vives seront d'essences locales.
- 20 % de la surface de la parcelle d'accueil doit rester en pleine terre (hors stationnement et circulation).

Article 14 – Uz : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Uz : performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Uz : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Elles sont divisibles en 2 secteurs :

- IAU : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- IIAU : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Les zones à urbaniser au sein du présent document sont de type I et correspondent à un développement axé principalement sur l'habitat.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Pour rappel, la zone 1AU correspond à un secteur de développement principalement axé sur l'habitat.

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) à l'exception de celles considérées comme des annexes à la construction principale.
 - Les résidences mobiles d'habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les golfs.
 - Les dépôts (y compris carburant), les décharges et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les parcs d'attractions.
 - L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.

Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les éoliennes à **condition** de ne pas dépasser une hauteur de 12 mètres hors tout.
- L'entreposage de caravane en vue de leur prochaine utilisation à **condition** de se situer dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Conditions d'aménagement :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à **condition** :
 - d'être aménagées globalement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 – 1AU : accès et voiries

3.1. ACCES

Généralités :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Règles :

- Les accès à créer doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Généralités :

Règles :

- Les voies nouvelles doivent être d'une largeur minimum de 5 mètres.

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

4.2. ASSAINISSEMENT

- Le branchement au système d'assainissement collectif est obligatoire.
- Un système d'assainissement individuel aux caractéristiques appropriées est possible lorsque le système d'assainissement collectif n'est pas présent sur l'emprise publique. Dans ce cas de figure, le système d'assainissement individuel doit répondre à la réglementation en vigueur et aux contraintes qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsqu'un système d'assainissement collectif sera réalisé. A ce titre, la construction devra pouvoir se raccorder au réseau collectif le cas échéant.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3. EAUX PLUVIALES

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public

4.4. RESEAUX SECS

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 5 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limites,
 - au-delà de 3 mètres.

Pour les constructions ou installations (annexes comprises) qui s'implanteraient sur limite, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

Règles :

- A moins qu'elles ne soient contiguës, une distance de 8 mètres minimum est à observer entre deux constructions principales.

Article 9 – 1AU : emprise au sol

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructionsGénéralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 11 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :
 - 4 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Une réduction ou un dépassement de la hauteur peut être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite de l'unité foncière mitoyenne.

Article 11 – 1AU : aspect extérieur

Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les projets doivent s'inspirer des recommandations présentées en annexe 2 du présent règlement.
- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires ne doivent pas être visibles de l'emprise publique.

11.1. TOITURES

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les pentes de toitures sont comprises entre 30° et 45°. Toutefois, les toitures à restaurer ne respectant la règle peuvent conserver la pente observée avant restauration.
- Les toitures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- Les châssis de toit seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80 x 100 cm. Ils seront de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture, seront implantés dans la partie inférieure des combles et seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Sans occultations extérieurs.
- La couverture devra être réalisée en tuiles terre cuite plates traditionnelles de type « 27 au m² » minimum, de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille. Les pignons seront réalisés sans tuiles de rive.

11.2. FAÇADES

- Les façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- Les ravalements seront réalisés en enduit de chaux teinté dans la masse de ton selon le nuancier du CAUE 77 et de finition grattée fin, lissée ou talochée et non de finition écrasée.

11.3. CLOTURES

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Article 12 – 1AU : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

Usage d'habitat

- Il est exigé la création minimum de 2 places de stationnement par nouveau logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de bureau

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de commerce

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Article 13 – 1AU : espaces libres et plantation

- 40% de la surface de la parcelle d'accueil doit rester en pleine terre (hors stationnement et circulation).
- Les haies vives seront d'essences locales.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence local tous les 200 m² d'espace non construit et entretenu.

Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – 1AU : performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – 1AU : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles ne disposent pas de sous-secteur.

La zone ne permet pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors STECAL au sens du code de l'urbanisme.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. ACTIVITE AGRICOLE :

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- L'édification de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les ICPE dont les unités de méthanisation à **condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les logements de fonction ou de gardiennage à **condition** d'être utiles, nécessaires et liés à une activité d'élevage.

2.2. BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à **condition** :
 - que la densité de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière accueillant le projet soit égale ou inférieure à 0,3,
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE AGRICOLE :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les éoliennes seront quant à elles autorisées à **condition** qu'une étude réalisée à l'échelle intercommunale démontre l'intérêt d'un tel aménagement.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à **la double condition** :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que la nouvelle destination ne soit pas à usage d'habitat.

Article 3 – A : accès et voiries

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

4.3. EAUX PLUVIALES

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

4.4. RESEAUX SECS

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des fossés et des berges des cours d'eau.
- Les constructions et installations à usage agricole doivent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance minimale de 3 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des fossés et des berges des cours d'eau.
- Les constructions et installations à usage agricole doivent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance minimale de 3 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Pour les constructions ou installations (annexes comprises) qui s'implanteraient sur limite, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de chaque façade.

Règles :

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant ne peut être situé au-delà de 30 mètres de la construction principale.

Article 9 – A : emprise au sol

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m².
- Les extensions des bâtiments d'habitations existants sont limitées à 30% de l'emprise du bâtiment d'origine.

- La somme des surfaces des bâtiments d'habitation existants, annexes et extensions comprises, ne peut dépasser 200 m².

Article 10 – A : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Règles :

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions hors annexe est fixée :
 - à 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - à 11 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :
 - 4 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – A : aspect extérieur

Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les équipements publics sont soumis aux seules dispositions générales.
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle doivent présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoir...) doit être effectuée de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les éléments remarquables du paysage bâti listés au sein du rapport de présentation sont localisés au niveau du plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments ne peuvent être détruits, ils peuvent seulement être réhabilités en cohérence avec la qualité patrimoniale qu'ils confèrent.

Article 12 – A : stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – A : performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – A : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé.

TITRE V : LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles ne disposent pas de sous-secteur.

La zone ne permet pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors STECAL du code de l'urbanisme.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. ACTIVITE FORESTIERE :

- L'édification de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

2.2. BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS :

- Non renseigné.

2.3. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE NATURELLE :

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 – N : accès et voiries

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

- Le branchement au système d'assainissement collectif est obligatoire.
- Un système d'assainissement individuel aux caractéristiques appropriées est possible lorsque le système d'assainissement collectif n'est pas présent sur l'emprise publique. Dans ce cas de figure, le système d'assainissement individuel doit répondre à la réglementation en vigueur et aux contraintes qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsqu'un système d'assainissement collectif sera réalisé. A ce titre, la construction devra pouvoir se raccorder au réseau collectif le cas échéant.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3. EAUX PLUVIALES

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

4.4. RESEAUX SECS

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des fossés et des berges des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des fossés et des berges des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – N : aspect extérieur

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

- Les équipements publics sont soumis aux seuls dispositions générales.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Article 12 – N : stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE VI : ANNEXES

Annexe 1 : prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Ci-après quelques éléments d'information à retenir concernant la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Elles sont issues du site internet du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer dédié : <http://www.georisques.gouv.fr>

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

A/ Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (...).

A titre indicatif, les **objectifs** d'une telle étude sont a priori les suivants :

- Reconnaissance de la **nature géologique** et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation **du comportement** des sols d'assise vis à vis du phénomène de **retrait-gonflement** ;
- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le **comportement géotechnique** des terrains d'assise ;
- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son **environnement immédiat**.

Pour atteindre ces objectifs, les **moyens** suivants peuvent être mis en œuvre, sachant que la liste ci-dessous n'est **pas limitative** et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

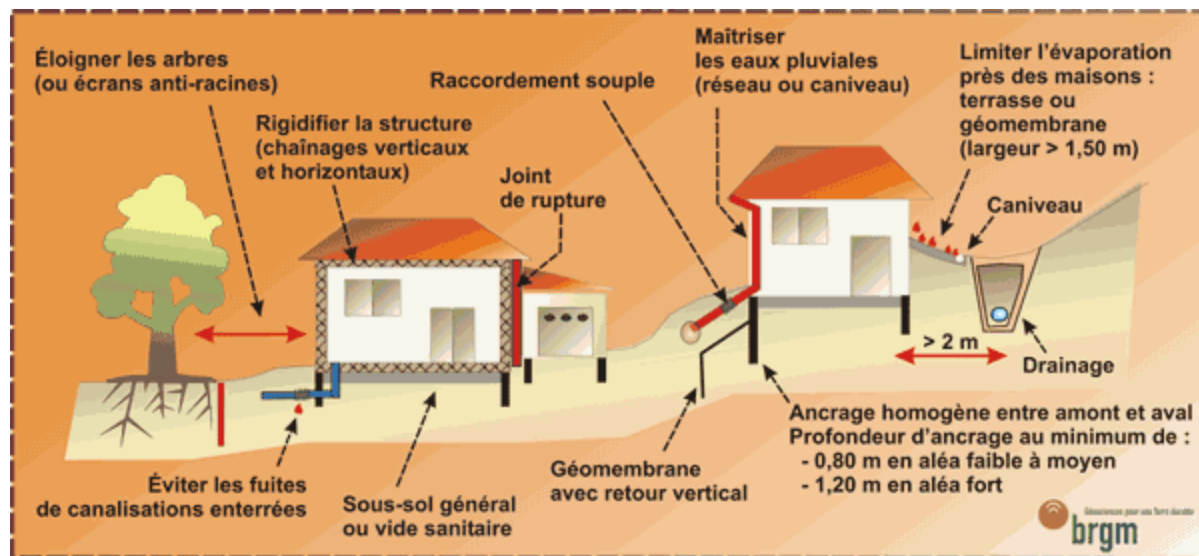
- Analyse du **contexte géologique et hydrogéologique** local, (...)
- **Reconnaissance visuelle** des terrains de fondation après sondages (...)
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, (...)
- Vérification de la **capacité portante** du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, (...)
- Examen de l'influence de la **végétation arborée** éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- Analyse des **circulations d'eaux**, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les **dispositions constructives** adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le **type**

et la profondeur requises pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

B/ Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques naturels (PPR)** qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **geomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Annexe 2 : palette de nuances du CAUE 77.

Les quelques références proposées ici, à titre indicatif, permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine-et-Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines. Le référencement indiqué sur les carrés de couleur correspond à une numérotation spécifique au CAUE 77 permettant de repérer les coloris d'enduits par la lettre E et les coloris de menuiseries par la lettre M.

Attention, l'utilisation des nuances de coloris doit s'établir exclusivement à partir de l'impression originale fournie par le CAUE 77, les nuances présentées ci-dessous ne peuvent être utilisées comme référence, il convient de se rapprocher du CAUE 77 pour une reproduction fidèle.

CAUE 77, 27 rue du Marché, 77120 COULOMMIERS – 01 64 03 30 62 – caue77@wanadoo.fr – www.caue77.fr



 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE