Pièce n°03

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : MERY-SUR-SEINE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Document modifié suite MS1

Document pour Notification aux Services de l'Etat et Personnes Publiques Associées -Juillet 2025

Modification simplifiée n°1 du PLU prescrite le 27 Juin 2025
Modification n°1 du PLU approuvée le 30 novembre 2023
PLU approuvé le 28 mai 2021

Dossier du PLU réalisé par :

Perspectives

PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement écrit

COMMUNE DE MERY-SUR-SEINE

Département de l'Aube

Arrêt en date du : 09/01/2020

Approbation en date du : 28/05/2021

CDHU

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 3

ZONES URBAINES 11

A. ZONE UA 12
B. ZONE UB 27
C. ZONE UE 41
D. ZONE UY 53

ZONES A URBANISER 65

A. ZONE 1AU 66
B. ZONE 2AU 79
C. ZONE 1AUY 85

ZONES AGRICOLES 97

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 111

ANNEXES 129

A. LISTE DES VEGETAUX PRECONISES 130
B. LISTE DES ESPECES INVASIVES 139
C. REFERENCE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER 141

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du PLU

En application de l'article L153-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement couvre l'intégralité du territoire de la commune de Méry-sur-Seine.

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

1. **En application de l'article L111-1 du code de l'urbanisme**, les dispositions des articles L111-3 à L111-5 et L111-22 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Méry-sur-Seine.

2. **En application de l'article R111-1 du code de l'urbanisme**, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Méry-sur-Seine.

3. S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement, celles prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières.

   En application de l'article L151-43 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État font l'objet d'une annexe au dossier de plan local d'urbanisme.

4. **En application des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme**, les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

   Sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :
   - les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
   - les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieurs à 1 000 hectares ;
   - les îlots inhabités ;
   - les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
   - les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, <u>les zones humides et milieux temporairement immergés</u> ;
   - les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la

directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

- les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L332-1 du Code de l'environnement ;
- les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

5. L'occupation du sol est régie par d'autres législations telles que le Règlement Sanitaire Départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage…), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural et de la pêche maritime (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3) … ***Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserve des droits des tiers.***

Article 3 : Division du territoire en zones

1. **En application de l'article R151-17 du code de l'urbanisme**, le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

2. **Article R151-18 du code de l'urbanisme** : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

a) La zone UA
b) La zone UB
c) Le secteur UBj
d) La zone UE
e) La zone UY

3. Article R151-20 du code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de

cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

a) La zone 1AU
b) La zone 1AUY
c) La zone 2AU

Article R151-22 du code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du code de l'urbanisme : en zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas 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 documents graphiques du règlement délimitent :

a) La zone A
b) Le secteur Anc

4. **Article R151-24 du code de l'urbanisme** : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

5. **Article R151-25 du code de l'urbanisme** : en zone N, peuvent seules être autorisées :
   - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
   - les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

   Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas 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 documents graphiques du règlement délimitent :
   a) La zone N
   b) Le secteur Nca
   c) Le secteur Nj
   d) Le secteur NL
   e) Le secteur Nzh

6. **En application de l'article R151-11 du code de l'urbanisme**, les documents graphiques du règlement comportent également :
   - des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
   - des éléments de paysage, des sites et secteurs, des terrains cultivés et des espaces non bâtis identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
   - des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :
- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4, L152-5 et L152-6 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Autorisations d'urbanisme

1. **En application du h) de l'article R*421-23 du code de l'urbanisme**, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

2. **En application du e) de l'article R*421-28 du code de l'urbanisme**, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23.

Article 6 : Méthode de calcul

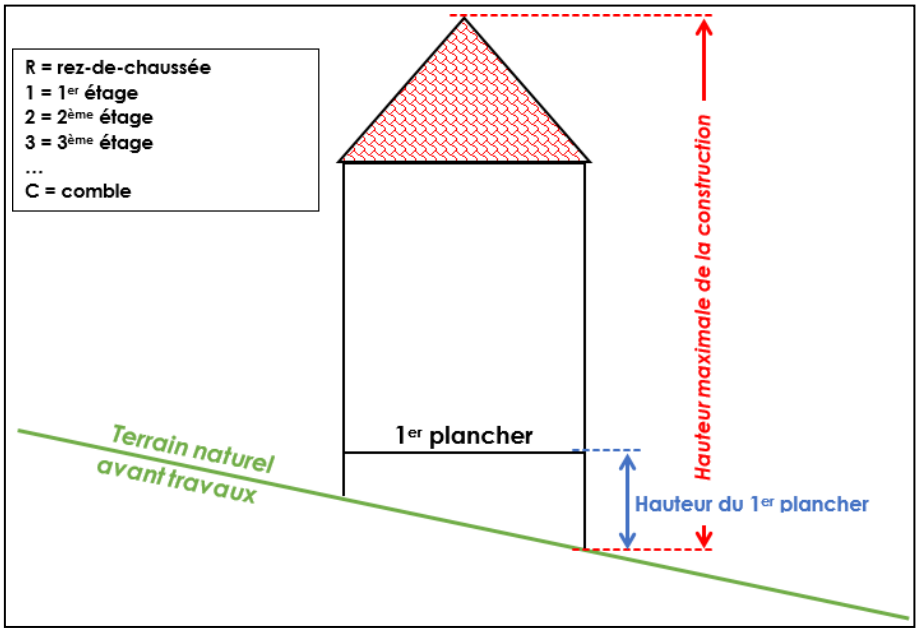
1. **Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques** :
   - Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.
   - Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché.

2. **Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives** :
   - Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
   - Le recul de l'ouverture par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de l'ouverture au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3. **Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété** :
   - Le recul de la construction par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

4. **Méthode de calcul pour l'emprise au sol** :
   - L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

5. **Méthode de calcul pour la hauteur des constructions** :
   - La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ; suivant le schéma ci-dessous ***à caractère contraignant***.



Article 7 : Informations diverses

1. **En application de l'article L531-14 du code du patrimoine**, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestige d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. ».

   En application de l'article R523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. ».

   En application de l'article R523-8 du code du patrimoine, « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements,

ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

2. **En application de l'article L215-18 du code de l'environnement**, « pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

   Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

   La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. ».

ZONES URBAINES

Article R151-18 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Les zones urbaines sont dites " **zones U** ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A. ZONE UA

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune qui, compte tenu de son caractère, mérite une réglementation particulière. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées quelques constructions récentes. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

Rappels :

- La zone UA est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du bassin Seine aval.

- La zone UA est concernée par des zones à dominante humide par diagnostic (voir annexe n°10 du PLU). Sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées sous conditions.**	**Autorisées**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✓	
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les dancing et discothèques. • Les garages collectifs de caravanes.	• Le stationnement de caravanes. • Les affouillements et exhaussements du sol. • Les dépôts. • Les habitations légères de loisirs.

Concernant **les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, leur démolition est interdite.

Le long des cours d'eau définis sur le plan de zonage, dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut des berges, sont interdits toutes constructions et extensions ainsi que toute imperméabilisation des sols, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Artisanat et commerce de détail :

- Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

Industrie :

- Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Le stationnement de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

- Les dépôts, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

- Les habitations légères de loisirs, à condition qu'il s'agisse d'une annexe ou d'un complément à une habitation d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², et dans la limite d'une seule habitation légère de loisirs par unité foncière.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

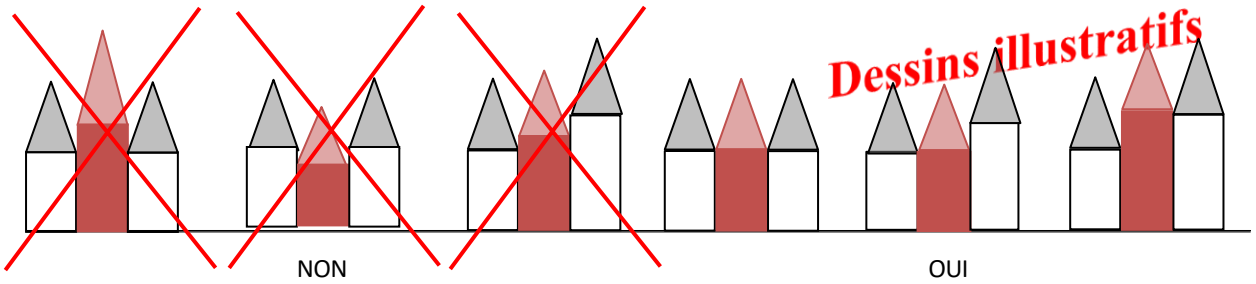
Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

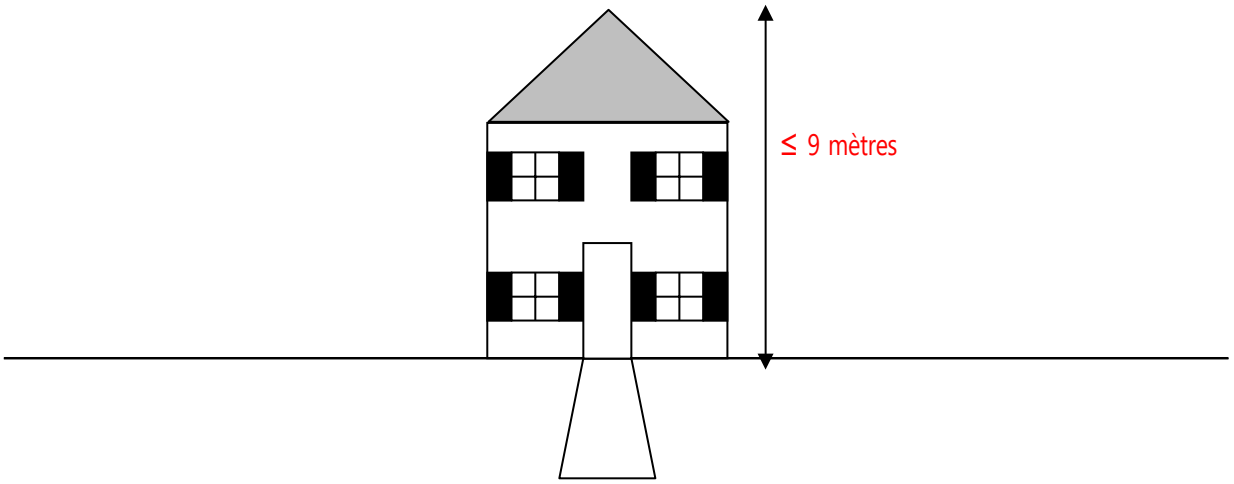
- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

1. La hauteur de tout point d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, pourra être soit au niveau de l'immeuble voisin le plus bas soit au niveau de l'immeuble le plus élevé, ces immeubles présentant leurs façades du même côté de la voie.



2. Dans tous les cas, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres au faîtage.



3. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 6 mètres au faîtage. Toutefois, les car-ports ne sont pas règlementés.

4. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter en limite d'emprise de la voie. Cependant, les constructions peuvent être implantées avec un recul si la continuité de l'aspect de la rue est assurée par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m.

2. Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, etc…) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

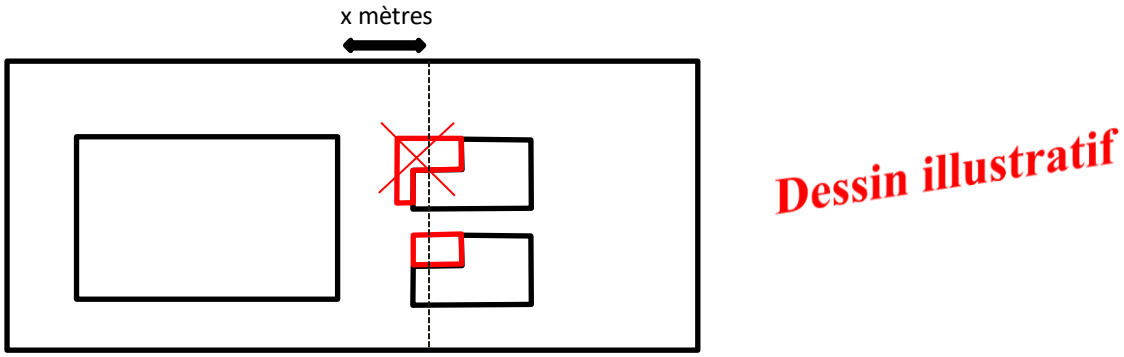
3. Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

4. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété est libre.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article 6. Emprise au sol

Sans objet.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « 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*. »

1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.

2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
   - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
   - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
   - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

4. Les sous-sols sont interdits en zones inondables et en zones humides.

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

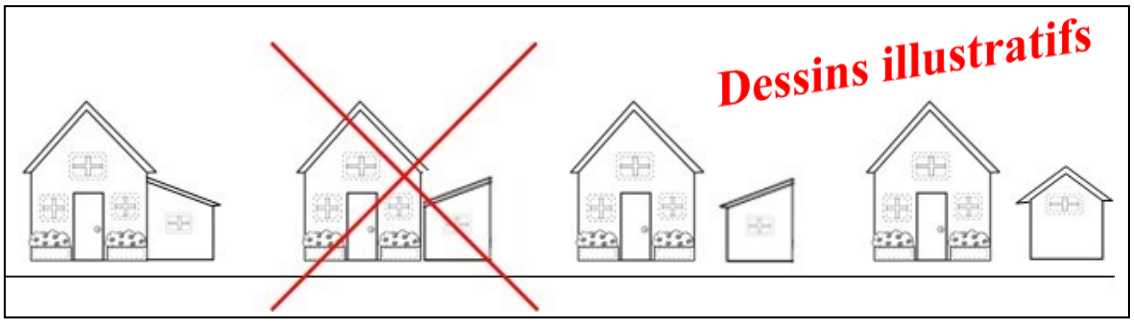
❖ Forme :

Toitures :

1. Les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.

2. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.

3. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.



4. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

5. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite.

6. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

7. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

8. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Pour les murs, le ton blanc pur est interdit.

9. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses…) est interdit.

10. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois…) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

11. Les bardages métalliques sont interdits sur les bâtiments principaux d'habitation et leurs extensions.

12. Les abris de jardin en tôle bac-acier devront avoir une emprise au sol de moins de 10m² et être dans les tons bruns, crème ou gris.

13. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 8. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres. Pour les clôtures sur rue, cette hauteur est comptée par rapport au niveau de la route.

2. Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation pourra être ramenée à moins d'1 mètre dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbe…).

3. Les clôtures seront constituées au choix :

- D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m. de hauteur

- D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues ».

- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0,80 m de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse…).

- De panneaux rigides. Dans le cas d'une clôture sur rue, ces panneaux seront posés sur un mur de soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

4. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit.

5. L'utilisation de plaques béton est interdite en façade sur rue.

6. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- Aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc…).

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :

✓ 40 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus. Ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;
✓ 30 % de la surface doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m². Ces 30% devront être en espaces de pleine terre.

2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance, sans pour autant être inférieur à 20%.

3. L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe, est interdite.

Chapitre 6. Stationnement

Article 10. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publics ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques et sécurisés sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues non motorisés.

Constructions à destination d'habitation :

4. Dans le cas de **maisons individuelles**, il faut prévoir 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet.

5. Dans le cas **d'habitat collectif**, il faudra prévoir une place de stationnement par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les opérations comportant plus de 10 logements (ou supérieures à 500 m² de surface de plancher), le nombre de places exigibles issu du calcul à la surface ci-avant décrit, sera augmenté de 10% afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs.

Constructions à destination de bureaux, services et artisanat :

6. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Constructions à destination d'activités commerciales :

7. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de vente, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de vente créée (ou réaffectée).

Constructions à destination de restauration :

8. Il doit être créé une place de stationnement par tranche ferme de 10 m² de surface affectée à l'accueil du public.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

9. Il doit être créé une place de stationnement minimum par chambre.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

10. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte-tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

Autres :

11. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 11. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.

2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,…).

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

4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, rural, voie enherbée,…) est interdite.

Article 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'au moins 5 mètres de large, aux formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple…).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement collectif et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur au moment de la construction.

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

3. Toute évacuation dans les fossés, puisards, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre, un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement est interdit.

Article 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

B. ZONE UB

La zone UB correspond aux faubourgs mais également aux extensions récentes de la commune. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, sous forme pavillonnaire, mais aussi aux services, commerces et activités.

Elle comprend un secteur spécifique, pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

- **Secteur UBj** : relatif à des espaces de jardins et vergers à préserver où certaines constructions sont envisageables.

Rappels :

- La zone UB est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du bassin Seine aval.

- La zone UB est concernée par des zones à dominante humide par diagnostic (voir annexe n°10 du PLU). Sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées sous conditions.**	**Autorisées**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ UBj	✓ UB	
	Exploitation forestière	✓ UB ✓ UBj		
Habitation	Logement		✓ UBj	✓ UB
	Hébergement	✓ UBj		✓ UB
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ UBj	✓ UB	
	Restauration	✓ UBj		✓ UB
	Commerce de gros	✓ UB ✓ UBj		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ UBj		✓ UB
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ UBj		✓ UB
	Cinéma	✓ UBj		✓ UB
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ UBj		✓ UB
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ UBj		✓ UB
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ UBj		✓ UB
	Salles d'art et de spectacles	✓ UBj		✓ UB
	Equipements sportifs	✓ UBj		✓ UB
	Autres équipements recevant du public	✓ UBj		✓ UB

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ UBj	✓ UB	
	Entrepôt	✓ UB ✓ UBj		
	Bureau	✓ UBj		✓ UB
	Centre de congrès et d'exposition	✓ UB ✓ UBj		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les dancing et discothèques. • Les garages collectifs de caravanes.	• Les affouillements et exhaussements. • Les dépôts. • Le stationnement de caravanes. • Les habitations légères de loisirs.

Au sein des zones non aedificandi, toute construction est interdite.

Le long des cours d'eau définis sur le plan de zonage, dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut des berges, sont interdits toutes constructions et extensions ainsi que toute imperméabilisation des sols, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

En zone UB :

Exploitations agricoles :

- Les constructions, à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante.

Artisanat et commerce de détail:

- Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

Industrie :

- Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

Dans le secteur UBj :

Logement :

- Les constructions, à condition qu'il s'agisse d'annexes ou de dépendances des constructions existantes, dans la limite de 2 et qu'elles ne dépassent pas 70 m² de surface de plancher supplémentaire cumulée par unité foncière à partir de la date d'approbation du présent document.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

- Les dépôts, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

- Le stationnement de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

- Les habitations légères de loisirs, à condition qu'il s'agisse d'une annexe ou d'un complément à une habitation d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², et dans la limite d'une seule habitation légère de loisirs par unité foncière.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

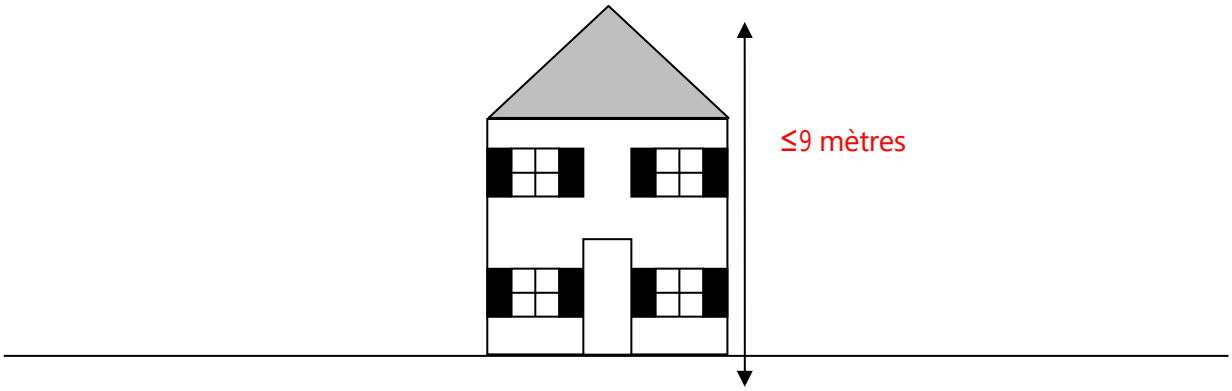
Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage. En cas de toiture plate, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.



2. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère. Toutefois, les car-ports ne sont pas règlementés.

3. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie soit avec un recul minimum de 3 mètres.

2. Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, etc…) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

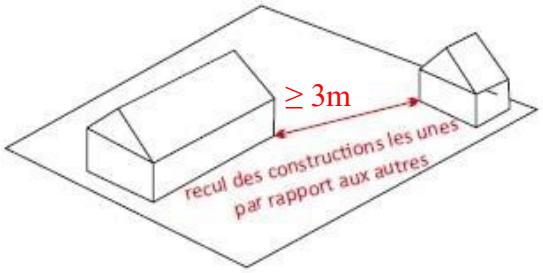
❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

3. Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

4. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur de construction n'excédera pas 6 mètres au faîtage.

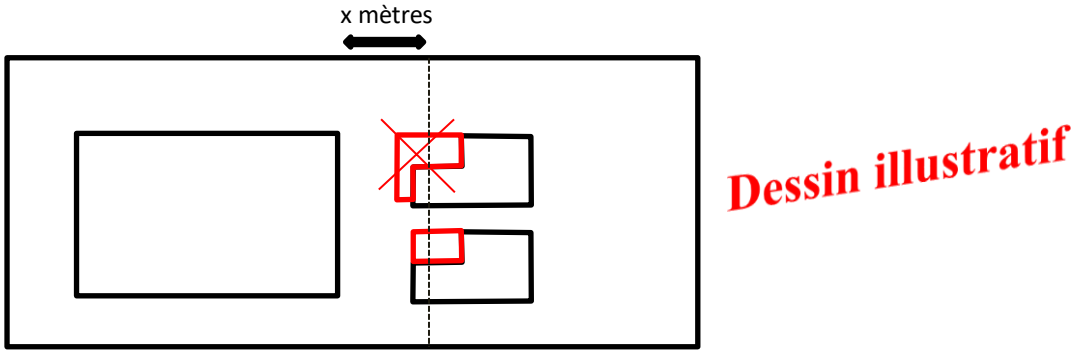
❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

5. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris…).



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article 6. Emprise au sol

Sans objet.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « 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*. »

  1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.

  2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

  3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

     - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
     - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;

- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

4. Les sous-sols sont interdits en zones inondables et en zones humides.

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

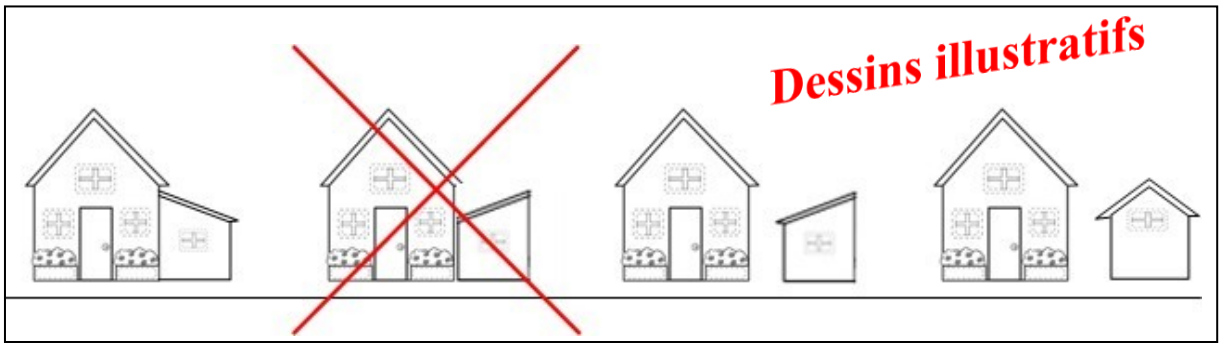
❖ **Forme :**

Toitures :

1. Les constructions devront avoir :
   - Soit une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45° ;
   - Soit une toiture plate.

2. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.

3. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.



4. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 5 dispositions précédentes.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures :

5. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite.

6. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

7. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

8. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes. Pour les murs, le ton blanc pur est interdit.

9. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses…) est interdit.

10. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois…) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

11. Les abris de jardin en tôle bac-acier devront avoir une emprise au sol de moins de 10m² et être dans les tons bruns, crème ou gris.

12. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques… qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 8. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres. Pour les clôtures sur rue, cette hauteur est comptée par rapport au niveau de la route.

2. Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation pourra être ramenée à moins d'1 mètre dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbe…).

3. Les clôtures seront constituées au choix :

- D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m. de hauteur

- D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues ».

- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0,80 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse…).

- De panneaux rigides. Dans le cas d'une clôture sur rue, ces panneaux seront posés sur un mur de soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

4. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit.

5. L'utilisation de plaques béton est interdite en façade sur rue.

6. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- Aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :

✓ 40 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus, et au moins ¾ de ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;
✓ 30 % de la surface doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m², et au moins ¾ de ces 30% devront être en espaces de pleine terre.

2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance, sans pour autant être inférieur à 20%.

3. L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe, est interdite.

Chapitre 6. Stationnement

Article 10. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques et sécurisés sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues non motorisés.

Constructions à destination d'habitation :

4. Dans le cas de **maisons individuelles**, il faut prévoir 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet.

5. Dans le cas **d'habitat collectif**, il faudra prévoir une place de stationnement par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les opérations comportant plus de 10 logements (ou supérieures à 500 m² de surface de plancher), le nombre de places exigibles issu du calcul à la surface ci-avant décrit, sera augmenté de 10% afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs.

Constructions à destination de bureaux, services et artisanat :

6. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Constructions à destination d'activités commerciales :

7. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de vente, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de vente créée (ou réaffectée).

Constructions à destination de restauration :

8. Il doit être créé une place de stationnement par tranche ferme de 10 m² de surface affectée à l'accueil du public.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

9. Il doit être créé une place de stationnement minimum par chambre.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

10. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte-tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

Autres :

11. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 11. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.

2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,…).

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

4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

Article 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'au moins 5 mètres de large, aux formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

3. Les voies en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple…).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur au moment de la construction.

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

3. Toute évacuation dans les fossés, puisards, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement est interdit.

Article 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

C.ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les dancing et discothèques. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Le stationnement de caravanes	• Les affouillements et exhaussements du sol

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Logements :

- Les constructions, à condition d'être nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées.

Bureaux :

- Les constructions, à condition d'être nécessaire aux constructions et installations autorisées dans la zone.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

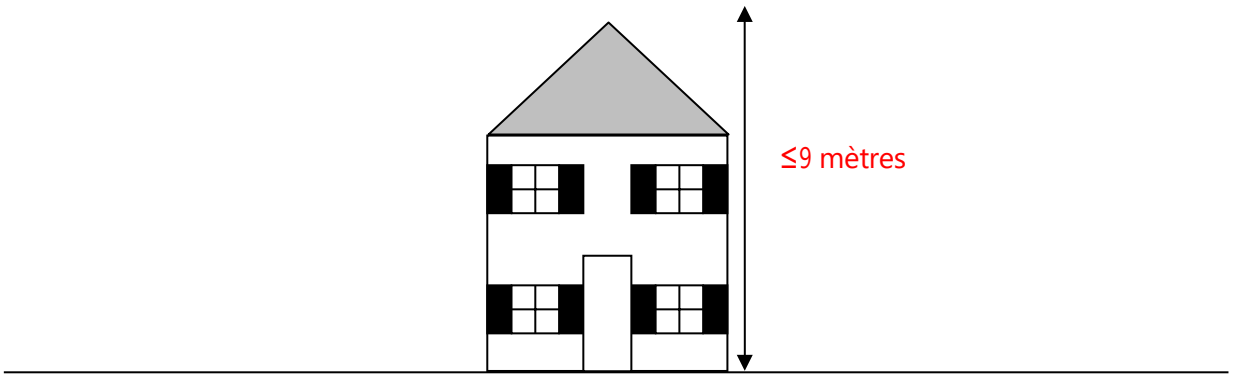
Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

Construction à destnation d'habitation :

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage. En cas de toiture plate, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.



2. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère. Toutefois, les car-ports ne sont pas règlementés.

3. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Autres destinations :

Sans objet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

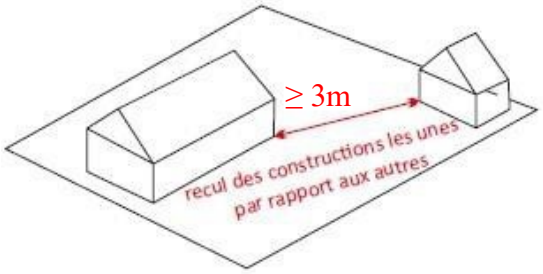
❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

2. Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative

3. Toutefois, aucune construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres de la limite des zones UA et UB

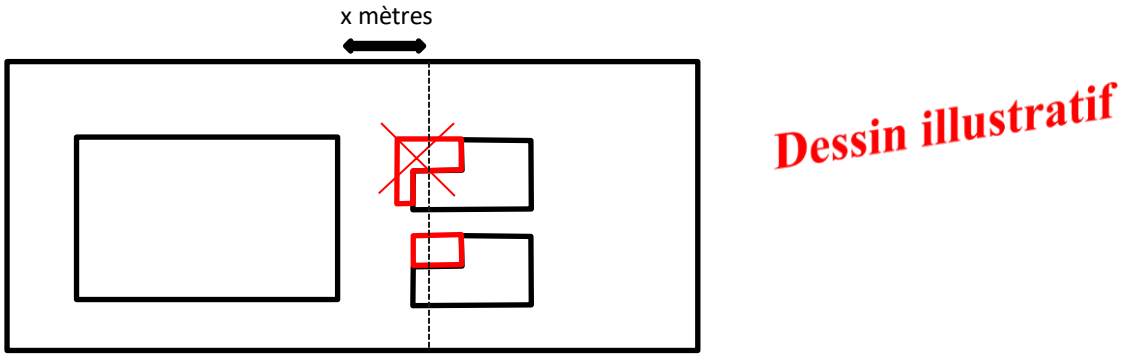
❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

4. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article 6. Emprise au sol

Sans objet.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « 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*. »

  1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.

  2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des

constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
   - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
   - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
   - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

Constructions à destination d'habitation :

❖ **Forme :**

Toitures :

1. Les constructions principales devront avoir :
   - Soit une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45° ;
   - Soit une toiture plate.

2. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.

3. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures :

4. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite.

5. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise

en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

6. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Pour les murs, le ton blanc pur est interdit.

7. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,…) est interdit.

8. Les abris de jardin en tôle bac-acier devront avoir une emprise au sol de moins de 10m² et être dans les tons bruns, crème ou gris.

9. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des parements extérieurs ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Autres destinations :

Sans objet.

Article 8. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres. Pour les clôtures sur rue, cette hauteur est comptée par rapport au niveau de la route.

2. Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation pourra être ramenée à moins d'1 mètre dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbe…).

3. Les clôtures seront constituées au choix :

- D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m. de hauteur

- D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues ».

- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0,80 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse…).

- De panneaux rigides. Dans le cas d'une clôture sur rue, ces panneaux seront posés sur un mur de soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

4. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit.

5. L'utilisation de plaques béton est interdite en façade sur rue.

6. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- Aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30 % de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 150 m² de cette surface.

2. L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe, est interdite.

Chapitre 6. Stationnement

Article 10. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Constructions à destination d'habitation :

3. Il doit être créé 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

4. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte-tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

Autres :

5. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 11. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.

2. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,…).

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

4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

Article 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple…).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur au moment de la construction.

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

3. Toute évacuation dans les fossés, puisards, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Article 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement est interdit.

Article 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

D. ZONE UY

La zone UY correspond à une partie urbanisée de la commune composée d'activités économiques et qui est destinée à en accueillir d'autres.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			✓

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les aires de jeux et de sports ouvertes au public. • Les campings et caravanages.	• Les affouillements et exhaussements du sol. • Les dépôts de déchets. • Le stationnement de caravanes.

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Logement :

- Les constructions, à condition d'être nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

- Les dépôts de déchets, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

- Le stationnement de caravanes, dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

Constructions à destination d'habitation :

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage. En cas de toiture plate, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

2. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère. Toutefois, les car-ports ne sont pas règlementés.

3. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Autres destinations :

4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées.

Article 5. Implantations des constructions

- **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 7 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

2. Cependant, les constructions à usage d'habitation ou de bureaux peuvent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

- **Par rapport aux limites séparatives :**

3. Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

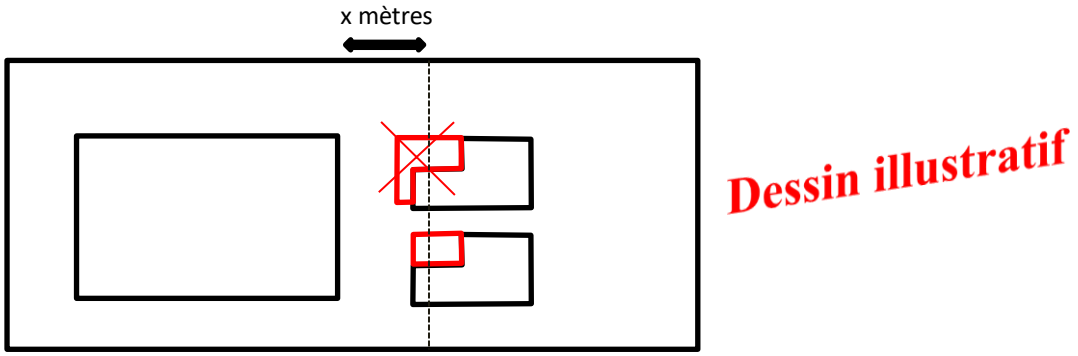
4. L'implantation en limite séparative est autorisée moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu…).

- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Sans objet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article 6. Emprise au sol

Sans objet.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « 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*. »

1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.

2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
   - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
   - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
   - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

Constructions à destination d'habitation :

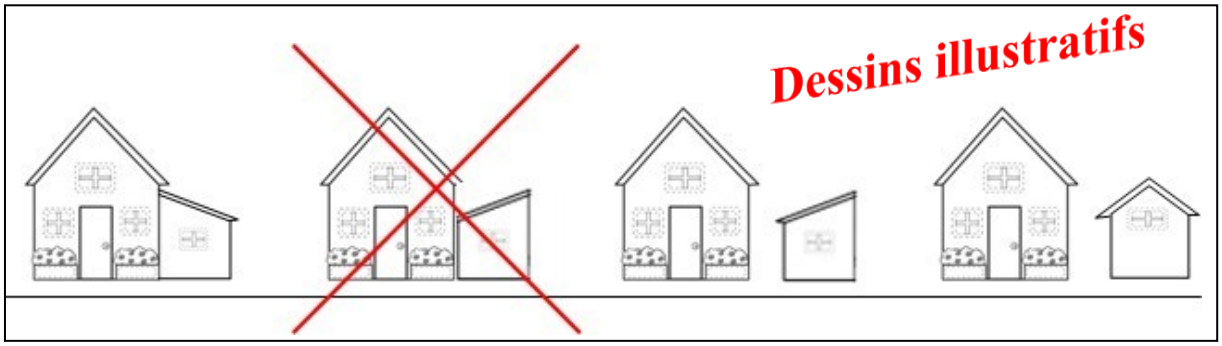
❖ **Forme :**

Toitures :

1. Les constructions principales devront avoir :
   - Soit une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45° ;
   - Soit une toiture plate.

2. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.

3. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.



4. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures :

5. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite.

6. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

7. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

8. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Pour les murs, le ton blanc pur est interdit.

9. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses…) est interdit.

10. Les abris de jardin en tôle bac-acier devront avoir une emprise au sol de moins de 10m² et être dans les tons bruns, crème ou gris.

11. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques… qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Autres destinations :

Sans objet.

Article 8. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres. Pour les clôtures sur rue, cette hauteur est comptée par rapport au niveau de la route.

2. Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation pourra être ramenée à moins d'1 mètre dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbe…).

3. Les clôtures seront constituées au choix :

- D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m. de hauteur

- D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues ».

- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0,80 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse…).

- De panneaux rigides. Dans le cas d'une clôture sur rue, ces panneaux seront posés sur un mur de soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

4. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit.

5. L'utilisation de plaques béton est interdite en façade sur rue.

6. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- Aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :

   - Au moins 20 % de la surface de l'unité foncière doit être non imperméabilisée, et au moins ¾ de ces 20% devront être en espaces de pleine terre.

2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 20% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance. Dans ce cas, l'extension, l'annexe ou la dépendance ne peut dépasser 30m² d'emprise au sol. Ces 30m² s'apprécient de manière cumulée à partir du jour de l'approbation du PLU.

3. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe, est interdite.

Chapitre 6. Stationnement

Article 10. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Constructions à destination d'habitation :

3. Il doit être créé 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet.

Constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales :

4. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Constructions à destination de bureaux et services :

5. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Constructions à destination d'activités commerciales :

6. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de vente, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de vente créée (ou réaffectée).

Constructions à destination de restauration :

7. Il doit être créé une place de stationnement par tranche ferme de 10 m² de surface affectée à l'accueil du public.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

8. Il doit être créé une place de stationnement minimum par chambre.

Autres :

9. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 11. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.

2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,…).

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

4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

Article 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'au moins 5 mètres de large, aux formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

3. Les voies en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple…).

4. Pour les voies en impasse existantes, non pourvues d'aire de retournement, un espace suffisant donnant sur la voie principale doit être prévu pour permettre le stockage et le ramassage des conteneurs à déchets.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur au moment de la construction.

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

3. Toute évacuation dans les fossés, puisards, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement est interdit.

Article 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

ZONES A URBANISER

Article R151-20 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

A. ZONE 1AU

C'est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Il s'agit d'une zone naturelle ou agricole, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✓	
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les carrières. • Les garages collectifs de caravanes.	• Le stationnement de caravanes. • Les affouillements et exhaussements du sol. • Les dépôts et stockage de toute matière. • Les habitations légères de loisirs.

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Artisanat et commerce de détail :

- Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

Industrie :

- Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les dépôts et stockage de toute matière, à condition d'être liés et attenant à une activité autorisée dans la zone.

- Les habitations légères de loisirs, à condition qu'il s'agisse d'une annexe ou d'un complément à une habitation d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², et dans la limite d'une seule habitation légère de loisirs par unité foncière.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

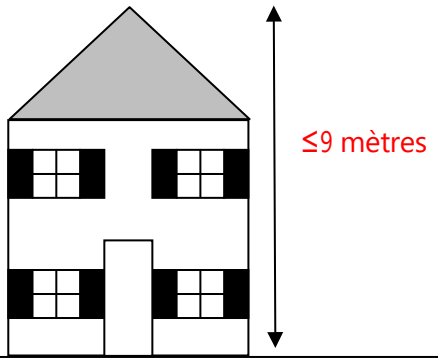
Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage. En cas de toiture plate, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.



2. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère. Toutefois, les car-ports ne sont pas règlementés.

3. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Article 5. Implantations des constructions

- **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie soit un recul minimum de 3 mètres.

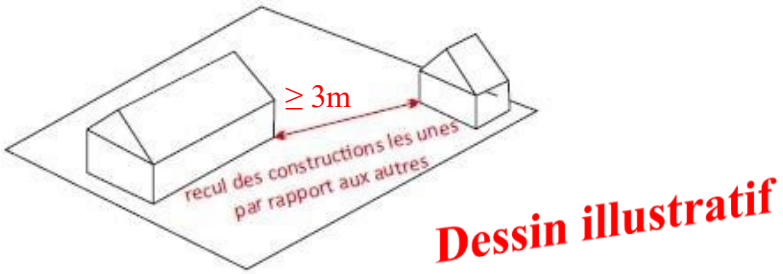
- **Par rapport aux limites séparatives**

2. Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres.

3. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur de construction n'excédera pas 6 mètres au faîtage.

- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

4. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris…).



Article 6. Emprise au sol

Sans objet.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « 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*. »

1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.

2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
   - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
   - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
   - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

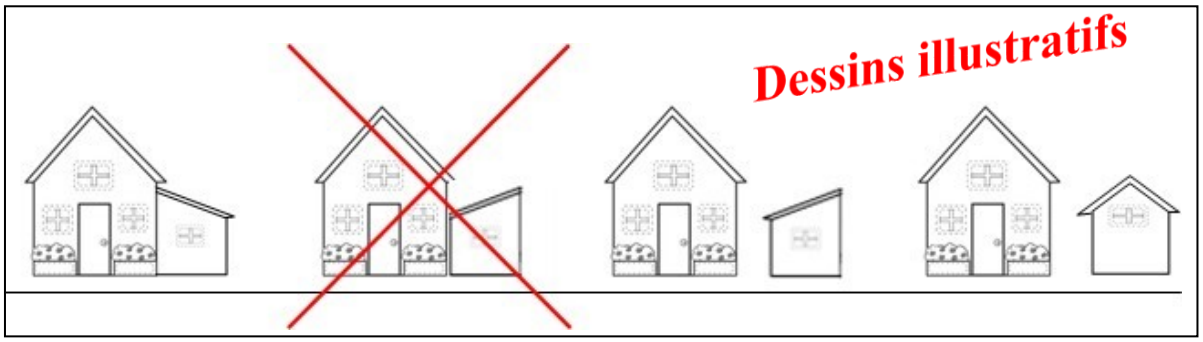
❖ Forme :

Toitures :

1. Les constructions devront avoir :
   - Soit une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45° ;
   - Soit une toiture plate.

2. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.

3. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.



4. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

5. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite.

6. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

7. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

8. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes environnantes. Le ton blanc pur est interdit.

9. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,…) est interdit.

10. Les abris de jardin en tôle bac-acier devront avoir une emprise au sol de moins de 10m² et être dans les tons bruns, crème ou gris.

11. Les dispositions précédentes ne s'appliquant pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques… qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 8. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (éléments de composition et de portail exclus). Pour les clôtures sur rue, cette hauteur est comptée par rapport au niveau de la route.

2. Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation pourra être ramenée à moins d'1 mètre dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbe…).

3. Les clôtures seront constituées au choix :

- D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m. de hauteur

- D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues ».

- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0,80 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse…).

- De panneaux rigides. Dans le cas d'une clôture sur rue, ces panneaux seront posés sur un mur de soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

4. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit.

5. L'utilisation de plaques béton est interdite en façade sur rue.

6. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :

- ✓ 40 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus, et au moins ¾ de ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;
- ✓ 30 % de la surface doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m², et au moins ¾ de ces 30% devront être en espaces de pleine terre.

2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance, sans pour autant être inférieur à 20%.

3. L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe, est interdite.

Chapitre 6. Stationnement

Article 10. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques et sécurisés sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues non motorisés.

Constructions à destination d'habitation :

4. Dans le cas de **maisons individuelles**, il faut prévoir 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet.

5. Dans le cas **d'habitat collectif**, il faudra prévoir une place de stationnement par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les opérations comportant plus de 10 logements (ou supérieures à 500 m² de surface de plancher), le nombre de places exigibles issu du calcul à la surface ci-avant décrit, sera augmenté de 10% afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs.

Constructions à destination de bureaux, services et artisanat :

6. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Constructions à destination d'activités commerciales :

7. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de vente, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de vente créée (ou réaffectée).

Constructions à destination de restauration :

8. Il doit être créé une place de stationnement par tranche ferme de 10 m² de surface affectée à l'accueil du public.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

9. Il doit être créé une place de stationnement minimum par chambre.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

10. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte-tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

Autres :

11. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 11. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.

2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,…).

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

4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

Article 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

3. Les voies en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple…).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur au moment de la construction.

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

3. Toute évacuation dans les fossés, puisards, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement est interdit.

Article 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

B. ZONE 2AU

La zone 2AU est un espace dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone sera vouée principalement à l'habitat. Elle pourra également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement	✓		
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Equipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public	✓		

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Le stationnement de caravanes. • Les carrières.	• Les affouillements et exhaussements du sol

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 5. Implantations des constructions

Sans objet.

Article 6. Emprise au sol

Sans objet.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

Sans objet.

Article 8. Caractéristiques des clôtures

Sans objet.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Sans objet.

Chapitre 6. Stationnement

Article 10. Stationnement

Sans objet.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 11. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.

2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,…).

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

4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

Article 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple…).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur au moment de la construction.

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

3. Toute évacuation dans les fossés, puisards, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Article 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement est interdit.

Article 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

C.ZONE 1AUY

C'est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est destinée principalement aux activités économiques.

Il s'agit d'une zone naturelle ou agricole, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Equipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public	✓		

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les garages collectifs de caravanes. • Les carrières. • Les campings et caravanages. • Les aires de jeux et de sports ouvertes au public. • Les dépôts et déchets.	• Les affouillements et exhaussements du sol. • Le stationnement de caravanes.

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Logements :

- Les constructions, à condition d'être nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés :

- Les constructions, à condition qu'il s'agisse d'un agrandissement d'un équipement existant.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

- Le stationnement de caravanes, dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

Constructions à destination d'habitation :

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage. En cas de toiture plate, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

2. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère. Toutefois, les car-ports ne sont pas règlementés.

3. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Autres destinations :

Sans objet.

Article 5. Implantations des constructions

- **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 7 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

2. Cependant, les constructions à usage d'habitation ou de bureaux peuvent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

- **Par rapport aux limites séparatives :**

3. Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

4. L'implantation en limite séparative est autorisée moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu…).

- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Sans objet.

Article 6. Emprise au sol

Sans objet.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « 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*. »

1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.

2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
   - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
   - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
   - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

Constructions à destination d'habitation :

- **Forme :**

Toitures :

1. Les constructions principales devront avoir :
   - Soit une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45° ;
   - Soit une toiture plate.

2. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.

- **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures :

3. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite.

4. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

5. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

6. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Pour les murs, le ton blanc pur est interdit.

7. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses…) est interdit.

8. Les abris de jardin en tôle bac-acier devront avoir une emprise au sol de moins de 10m² et être dans les tons bruns, crème ou gris.

9. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques… qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Autres destinations :

Sans objet.

Article 8. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (éléments de composition et de portail exclus) Pour les clôtures sur rue, cette hauteur est comptée par rapport au niveau de la route.

2. Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation pourra être ramenée à moins d'1 mètre dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbe…).

3. Les clôtures seront constituées au choix :

- D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m. de hauteur

- D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues ».

- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0,80 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse…).

- De panneaux rigides. Dans le cas d'une clôture sur rue, ces panneaux seront posés sur un mur de soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

4. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit.

5. L'utilisation de plaques béton est interdite en façade sur rue.

6. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :

   - Au moins 20 % de la surface de l'unité foncière doit être non imperméabilisée, et au moins ¾ de ces 20% devront être en espaces de pleine terre.

2. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe, est interdite.

Chapitre 6. Stationnement

Article 10. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Constructions à destination d'habitation :

3. Il doit être créé 1 place de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet.

Constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales :

4. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Constructions à destination de bureaux et services :

5. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Constructions à destination d'activités commerciales :

6. Il doit être créé une place de stationnement minimum quelle que soit la surface de vente, puis une place par tranche ferme de 100 m^2 de surface de vente créée (ou réaffectée).

Constructions à destination de restauration :

7. Il doit être créé une place de stationnement par tranche ferme de 10 m^2 de surface affectée à l'accueil du public.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

8. Il doit être créé une place de stationnement minimum par chambre.

Autres :

9. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 11. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.

2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,…).

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

4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

Article 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple…).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas

perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur au moment de la construction.

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

3. Toute évacuation dans les fossés, puisards, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement est interdit.

Article 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

ZONES AGRICOLES

Article R151-22 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Les zones agricoles sont dites " zones **A** ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non) de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.

C'est une zone « spécialisée » dévolue à la mise en valeur des terres agricoles et dans ce cadre les conditions d'occupation de sols sont restreintes, afin d'assurer une protection optimale de ces emprises, aux seules constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et équipements d'intérêt général.

La zone A comprend un secteur spécifique (Anc) où toute construction est interdite.

Rappels :

- La zone A est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du bassin Seine aval.

- La zone A est concernée par des zones à dominante humide par diagnostic (voir annexe n°10 du PLU). Sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Chapitre 1 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Anc		✓ A
	Exploitation forestière	✓ Anc		✓ A

Habitation	Logement	✓ Anc	✓ A	
	Hébergement	✓ A ✓ Anc		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ A ✓ Anc		
	Restauration	✓ A ✓ Anc		
	Commerce de gros	✓ A ✓ Anc		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ A ✓ Anc		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ A ✓ Anc		
	Cinéma	✓ A ✓ Anc		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ A ✓ Anc		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Anc	✓ A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ A ✓ Anc		
	Salles d'art et de spectacles	✓ A ✓ Anc		
	Equipements sportifs	✓ A ✓ Anc		
	Autres équipements recevant du public	✓ A ✓ Anc		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ A ✓ Anc		
	Entrepôt	✓ A ✓ Anc		
	Bureau	✓ A ✓ Anc		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ A ✓ Anc		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Types d'activités, usages et affectations des sols	**Interdits**	**Autorisés sous conditions.**
L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes	✓ A ✓ Anc	
Les habitations légères de loisirs	✓ A ✓ Anc	
Les parcs d'attractions	✓ A ✓ Anc	
Les dépôts de déchets de toute nature	✓ Anc	✓ A
Les carrières	✓ A ✓ Anc	
Le stationnement de caravanes	✓ A ✓ Anc	
Les affouillements et exhaussements du sol	✓ Anc	✓ A
Les installations photovoltaïques	✓ Anc	✓ A

Le long des cours d'eau définis sur le plan de zonage, dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut des berges, sont interdits toutes constructions et extensions ainsi que toute imperméabilisation des sols, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

Article 2 : Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Logement

- Les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessairement liées à l'activité agricole et sous réserve de la part de l'agriculteur de justifier d'une présence permanente sur site. Elles ne devront pas compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes et extensions d'une construction de destination identique existante sont autorisées à condition de ne pas venir compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, elles seront limitées à 2 annexes/extensions par construction principale, ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, être localisées dans le terrain d'assiette de la construction principale et à moins de 15 mètres de celle-ci., et avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Les constructions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou 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.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les dépôts de matières liés à l'activité agricole, sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone.

- Les installations photovoltaïques à condition d'être implantées sur les bâtiments agricoles et non pas au sol (incompatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière selon l'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme).

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article 4. Hauteur des constructions

Constructions autres que agricoles :

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à la faitière. En cas de toiture plate, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

2. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère.

3. Toutefois, pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale existants, la hauteur maximale sera inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article 5. Implantations des constructions

- **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique**

Exploitation agricole et forestière :

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 10 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique.

Autres :

2. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Exploitation agricole et forestière :

3. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Autres :

4. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions effectuées sur des constructions existantes dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la non-conformité de celle-ci et sous réserve que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur à 5 mètres ;

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

Article 6. Emprise au sol

1. Uniquement pour l**es extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale** de la zone A, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante.

Chapitre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « 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*. »

1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.

2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
   - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
   - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
   - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

Constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières

Bâtiments/parements extérieurs

1. Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans les teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.

2. Les bardages bois devront être laissés « naturels ».

3. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions de la zone.

Autres constructions

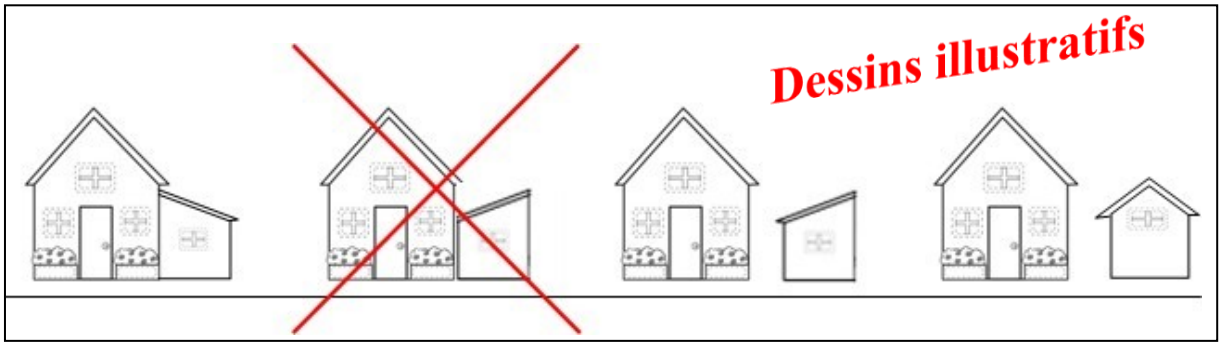
- **Forme :**

Toitures :

4. Les constructions devront avoir :
   - Soit une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45° ;
   - Soit une toiture plate.

5. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.

6. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.



7. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 5 dispositions précédentes.

- **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures :

8. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite.

9. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

10. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

11. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Pour les murs, le ton blanc pur est interdit.

12. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses…) est interdit.

13. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois…) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

14. Les abris de jardin en tôle bac-acier devront avoir une emprise au sol de moins de 10m² et être dans les tons bruns, crème ou gris.

15. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques… qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 8. Caractéristiques des clôtures :

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (éléments de composition et de portail exclus). Pour les clôtures sur rue, cette hauteur est comptée par rapport au niveau de la route.

2. Les clôtures seront constituées au choix :

- D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m. de hauteur

- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0,80 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse…).

- De panneaux rigides. Dans le cas d'une clôture sur rue, ces panneaux seront posés sur un mur de soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

3. L'utilisation de plaques béton est interdite.

❖ **Pour les autres constructions :**

4. L'utilisation de plaques béton est interdite.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage : haies vives, bosquets d'arbres…

2. L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe, est interdite.

Chapitre 6. Stationnement

Article 10. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m^2 non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 11. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

2. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, rural, voie enherbée,…) est interdite.

Article 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur au moment de la construction.

2. Toute évacuation dans les fossés, puisards, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis à un traitement permettant le rejet dans le milieu naturel.

Article 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle.

2. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement est interdit.

Article 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R151-24 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Elle comprend des secteurs spécifiques, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

- **Secteur Nj** : relatif à des espaces de jardins et vergers à préserver où certaines constructions sont envisageables.
- **Secteur NL** : relatif à un espace à vocation de sports, de tourisme et de loisirs.
- **Secteur Nzh** : relatif aux zones humides.
- **Secteur Nca** : relatif aux carrières.

Rappels :

- La zone N est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du bassin Seine aval.

- La zone N est concernée par des zones à dominante humide par diagnostic (voir annexe n°10 du PLU). Sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ Nzh	✓ NL	
	Exploitation forestière	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
Habitation	Logement	✓ Nca ✓ Nzh	✓ N ✓ NL ✓ Nj	
	Hébergement	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
	Restauration	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ Nzh	✓ NL	
	Commerce de gros	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		

	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ Nzh	✓ NL	
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ Nzh	✓ NL	
	Cinéma	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh	✓ N	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
	Salles d'art et de spectacles	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
	Equipements sportifs	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
	Autres équipements recevant du public	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
	Entrepôt	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
	Bureau	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		

❖ **Types d'activités, usages et affectations des sols**

Types d'activités, usages et affectations des sols	**Interdits**	**Autorisés sous conditions.**	**Autorisés**
L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ Nzh		✓ NL
Les habitations légères de loisirs	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ Nzh		✓ NL
Les parcs d'attractions	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		
Les dépôts de déchets de toute nature	✓ N ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh	✓ Nca	

L'ouverture et l'exploitation de carrières	✓ N ✓ Nj ✓ NL ✓ Nzh		✓ Nca
Le stationnement de caravane	✓ Nca ✓ Nzh	✓ N	✓ Nj ✓ NL
Les affouillements et exhaussements du sol	✓ Nzh	✓ N ✓ Nca ✓ Nj ✓ NL	

Concernant **les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme**, leur démolition ou destruction est interdite.

Le long des cours d'eau définis sur le plan de zonage, dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut des berges, sont interdits toutes constructions et extensions ainsi que toute imperméabilisation des sols, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés mais détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance du sinistre).

Zone N:

Logement :

- Les annexes et extensions d'une construction de destination identique existante sont autorisées à condition de ne pas venir compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, elles seront limitées à 2 annexes/extensions par construction principale, ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, être localisées dans le terrain d'assiette de la construction principale et à moins de 15 mètres de celle-ci., et avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les constructions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Secteur Nj:

Logement :

- Les constructions, à condition qu'il s'agisse d'un abri de jardin, dans la limite de 1 et qu'elles ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher cumulée par unité foncière.

Secteur NL :

Exploitation agricole :

- Les constructions, à condition d'être directement liées aux activités autorisées dans la zone.

Logement :

- Les constructions, à condition d'être nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées.

Restauration ; activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique :

- Les extensions de bâtiments existants et les constructions nouvelles, à condition de ne pas représenter plus de 30% d'emprise au sol de l'unité foncière du projet sans toutefois dépasser le seuil de 1400 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

❖ **Types d'activités, usages, affectations des sols**

En zone N :

Le stationnement de caravanes :

- Le stationnement de caravanes, dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Les affouillements et exhaussements du sol :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone.

Secteur Nca :

Les dépôts et stockage:

- Les dépôts et stockage, à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone.

Secteur Nj :

Les affouillements et exhaussements du sol :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone.

Secteur NL :

Les affouillements et exhaussements du sol :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone.

Secteur Nzh :

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers ;
- Le défrichement des landes ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont autorisés uniquement :

- Les travaux de restauration de zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle est sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article 4. Hauteur des constructions

En zone N :

1. La hauteur des annexes, extensions ou dépendances doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Dans le secteur Nj :

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur NL :

Exploitation agricole :

3. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère.

Logement :

4. La hauteur des nouvelles constructions principales ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

5. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère.

6. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Restauration ; activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

7. La hauteur des nouvelles constructions principales ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage (soit R+1) ou 7 mètres à l'acrotère.

8. La hauteur des annexes, extensions ou dépendances doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Hébergement hôtelier et touristique :

9. La hauteur des nouvelles constructions principales ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage (soit R+1) ou 7 mètres à l'acrotère.

10. La hauteur des annexes, extensions ou dépendances doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article 5. Implantations des constructions

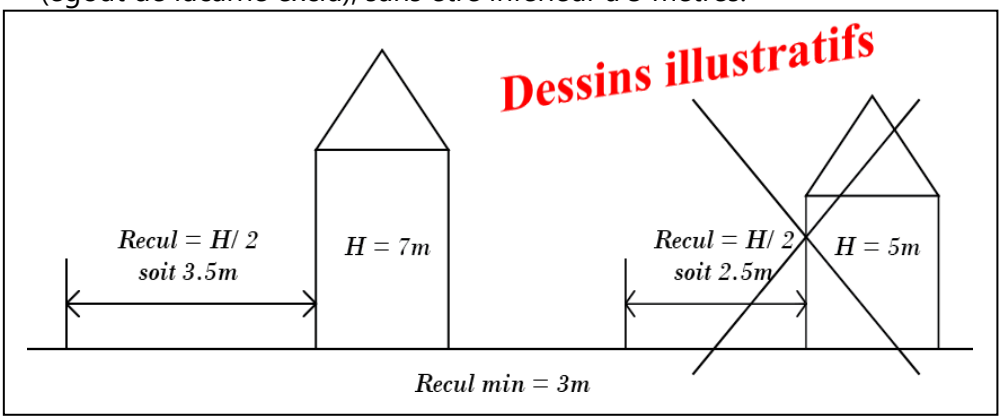
❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Généralité :

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteurs Nj et NL :

2. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu), sans être inférieur à 3 mètres.



- **Par rapport aux limites séparatives :**

Généralité :

3. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 m par rapport aux limites séparatives.

Secteurs Nj et NL :

4. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu), sans être inférieur à 3 mètres.

- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Sans objet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article 6. Emprise au sol

1. Pour **les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale de la zone N**, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante.

2. **Dans le secteur NL uniquement**, les extensions de bâtiments existants et les constructions nouvelles à vocation de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hébergement hôtelier et touristique ne devront pas représenter plus de 30% d'emprise au sol de l'unité foncière du projet sans toutefois dépasser le seuil de 1400 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « 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*. »

1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.

2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

    - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
    - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
    - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
    - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

4. Les sous-sols sont interdits en zones inondables et en zones humides.

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

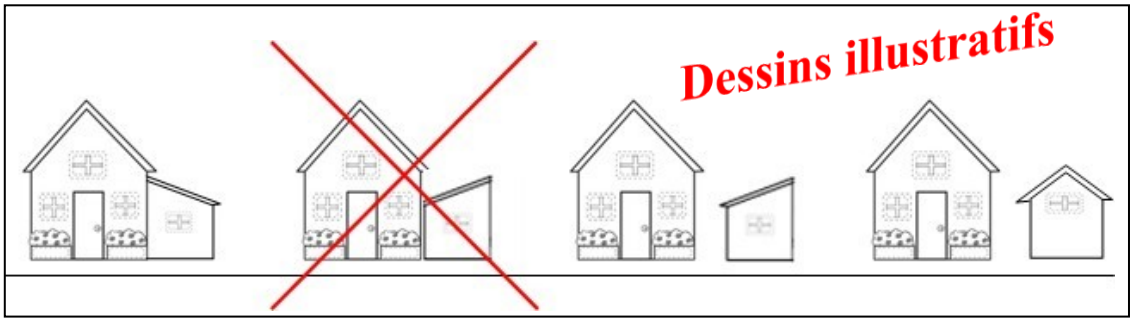
Toitures :

1. Les extensions, annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,…) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant. Dans ce cas-là, aucune pente minimale n'est fixée pour ces constructions.

2. En revanche, les autres constructions, pourront présenter des toitures à un ou deux pans. Aucune pente minimale n'est fixée pour ces constructions.

3. Les toitures plates sont autorisées.

4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.



5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

6. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite.

7. Les matériaux de couverture brillants sont interdits.

8. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

9. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise

en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

10. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions anciennes environnantes. Le ton blanc intégral est interdit.

11. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses…) est interdit.

12. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois…) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

13. De plus, toute extension doit venir s'intégrer à la composition existante.

14. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 8. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (éléments de composition et de portail exclus).

2. Les clôtures seront constituées au choix :

- D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m. de hauteur

- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0,80 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse…).

- De panneaux rigides. Dans le cas d'une clôture sur rue, ces panneaux seront posés sur un mur de soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

3. L'utilisation de plaques béton est interdite.

4. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :

- ✓ 40 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus, et au moins ¾ de ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;
- ✓ 30 % de la surface doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m², et au moins ¾ de ces 30% devront être en espaces de pleine terre.

2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance. Dans ce cas, l'extension, l'annexe ou la dépendance ne peut dépasser 30 m² d'emprise au sol. Ces 30 m² s'apprécient de manière cumulée à partir du jour de l'approbation du PLU.

3. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe, est interdite.

Chapitre 6. Stationnement

Article 10. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 11. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

2. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, rural, voie enherbée,…) est interdite.

Article 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur au moment de la construction.

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

3. Toute évacuation dans les fossés, puisards, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement est interdit.

Article 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

ANNEXES

A. LISTE DES VEGETAUX PRECONISES

Types de sol : TT : Tout Type C : Calcaire NC : Non Calcaire

Essences végétales recommandées pour une haie champêtre haute :

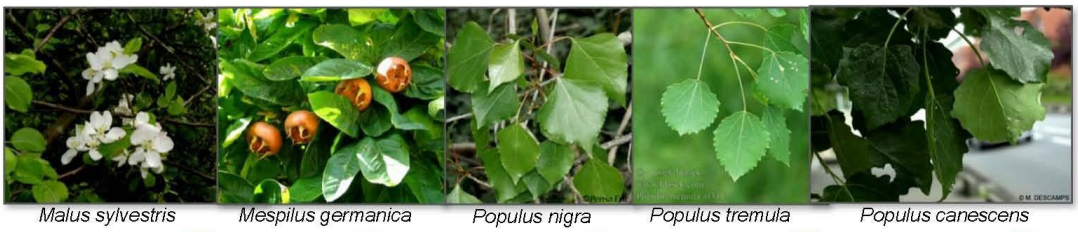
Hauteur entre 5 et 15 mètres

Les **arbres** peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies, tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.

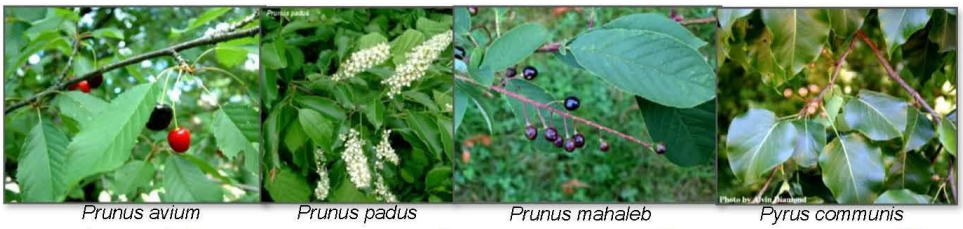
Acer pseudoplatanus (Erable sycomore) NC — *Acer platanoides* (Erable plane) TT — *Acer campestre* (Erable champêtre) — *Alnus glutinosa* (Aulne glutineux) NC

Betula pendula (Bouleau verruqueux) TT — *Carpinus betulus* (Charme) TT — *Cydonia oblonga* (Cognassier) NC — *Fagus sylvatica* (Hêtre commun) TT

Fraxinus excelsior (Frêne commun) TT — *Fraxinus angustifolia* (Frêne oxyphylle) TT — *Ilex aquifolium* (Houx) NC — *Iuglans regia* (Noyer) TT — *Ligustrum vulgare* (Troène) TT



Malus sylvestris (Pommier commun) TT — *Mespilus germanica* (Néflier) NC — *Populus nigra* (Peuplier noir) TT — *Populus tremula* (Peuplier tremble) TT — *Populus canescens* (Peuplier grisard) TT



Prunus avium (Merisier) TT — *Prunus padus* (Cerisier à grappes) C — *Prunus mahaleb* (Cerisier de Sainte) C — *Pyrus communis* (Poirier commun) NC

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

Quercus petraea
(Chêne sessile) NC

Quercus robur
(Chêne pédonculé) TT

Rhamnus cathartica
(Nerprun purgatif) C

Salix alba
(Saule blanc) TT

Salix atrocinerea
(Saule roux) TT

Salix caprea
(Saule marsault) TT

Salix cinerea
(Saule cendré) TT

Salix fragilis
(Saule cassant) TT

Salix triandra
(Saule à 3 étamines) TT

Sorbus aria
(Alisier blanc) C

Sorbus aucuparia TT
(Sorbier des oiseleurs)

Sorbus domestica TT
(Sorbier domestique)

Sorbus torminalis TT
(Alisier torminal)

Tilia cordata TT
(Tilleul à petites feuilles)

Tilia platyphylos TT
(Tilleul à grandes feuilles)

Taxus baccata
(If) C

Ulmus minor
(Orme champêtre) C

Umus glabra
(Orme des montagnes) TT

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

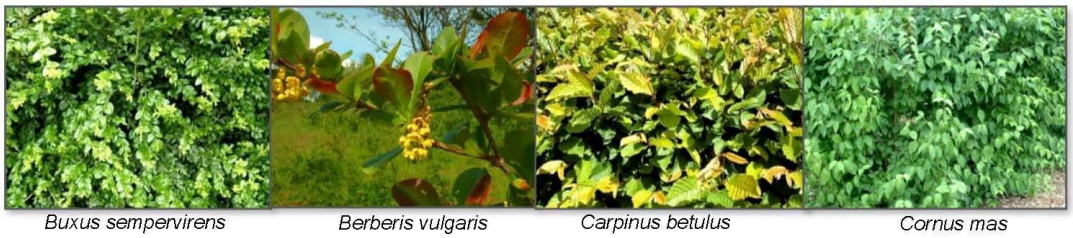
Essences locales recommandées pour une haie champêtre basse :

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (si possible plus de 3m) ;
- densité élevée ;
- base garnie d'herbacées ;
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille ;
- diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème ;
- plantations aléatoires plutôt que régulières ;
- laisser se développer les drageons et semis naturels.

Les avantages d'une haie mixte sont multiples :

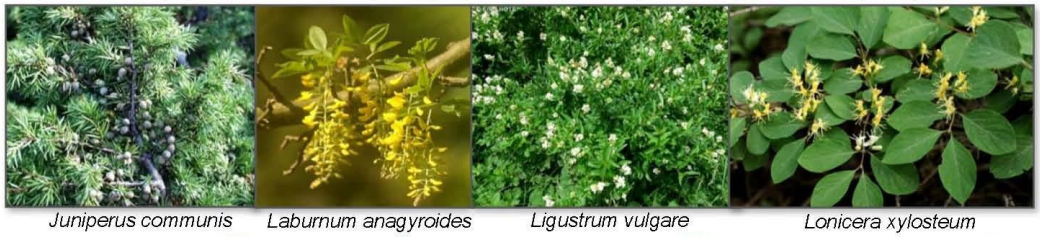
- elle permet un meilleur garnissage de la haie ;
- elle procure une diversité écologique plus importante ;
- elle présente une meilleure résistance aux agressions et maladies…



Buxus sempervirens (Buis commun) TT — *Berberis vulgaris* (Epine vinette) TT — *Carpinus betulus* (Charme) TT — *Cornus mas* (Cornouiller mâle) TT

Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin) TT — *Corylus avellana* (Noisetier) TT — *Crataegus laevigata* (Aubépine à un style) TT — *Crataegus monogyna* (Aubépine épineuse) TT

Euonymus europeaus (Fusain d'Europe) TT — *Fagus sylvatica* (Hêtre) NC — *Frangula alnus* (Bourdaine) TT — *Ilex aquifolium* (Houx) NC



Juniperus communis (Genévrier commun) TT — *Laburnum anagyroides* (Cytise) C — *Ligustrum vulgare* (Troène commun) TT — *Lonicera xylosteum* (Camérisier à balais) TT

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

Prunus spinosa (Prunellier) TT | *Ribes nigrum* (Cassis) TT | *Ribes rubrum* (Groseillier rouge) TT | *Ribes uva-crispa* (Groseillier à maquereau) TT

Rosa arvensis (Rosier des champs) | *Rosa canina* (Eglantier) NC | *Rosa rubiginosa* (Eglantier rouge) | *Rosa sempervirens* (Rosier toujours vert) | *Rubus ideaus* (Framboisier) TT

Ruscus aculeatus (Fragon petit houx) TT | *Sambucus nigra* (Sureau noir) TT | *Sambucus racemosa* (Sureau rouge) TT | *Sarothamnus scoparius* (Genêt à balais) TT

Viburnum lantana (Viorne lantane) TT | *Viburnum opulus* (Viorne obier) TT

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

Lianes locales accompagnant certaines haies champêtres

Bryonia cretica
(Bryone) TT

Lonicera periclymenum
(Chèvrefeuille des bois)

Clematis vitalba
(Clématite des haies) TT

Solanum dulcamara
(Douce amère) TT

Lathyrus sylvestris
(Gesse sauvage)

Humulus lupulus
(Houblon) TT

Hedera helix
(Lierre) TT

Rubus fruticosus
(Ronce des bois) TT

Tamus communis
(Tamier commun) C

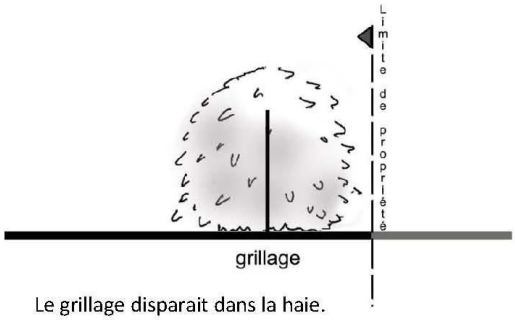
Au milieu de ces essences locales, des arbustes ornementaux peuvent y être insérer. Afin de conserver le caractère champêtre de la haie, il est préférable de planter pour les ¾ d'essences locales.

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

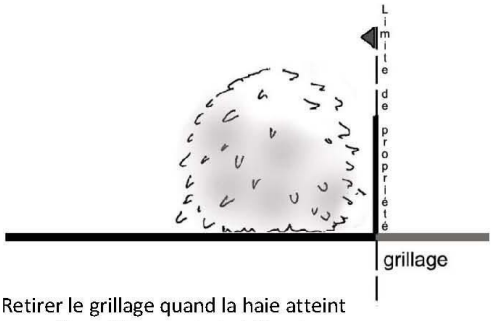
Conseils de plantations

Les plants devront être espacés de :

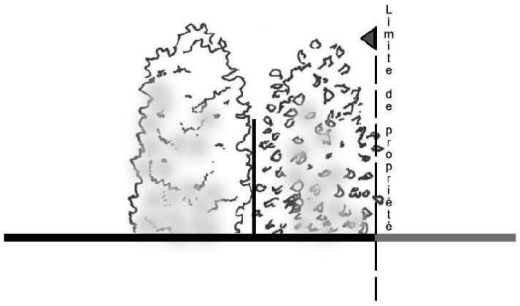
- 50 cm pour obtenir une haie très dense (privilégié pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie dense (privilégié pour une haie taillée ou haie vive) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (privilégié pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (privilégié pour une haie vive en double rang).



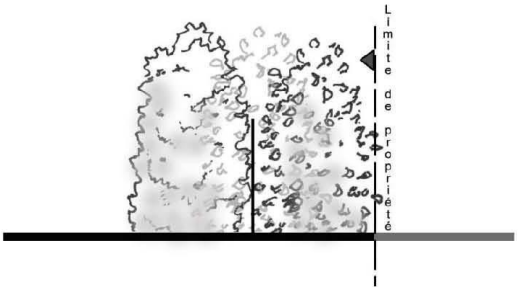
Le grillage disparait dans la haie.



Retirer le grillage quand la haie atteint une taille suffisante : haie défensive.



Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.



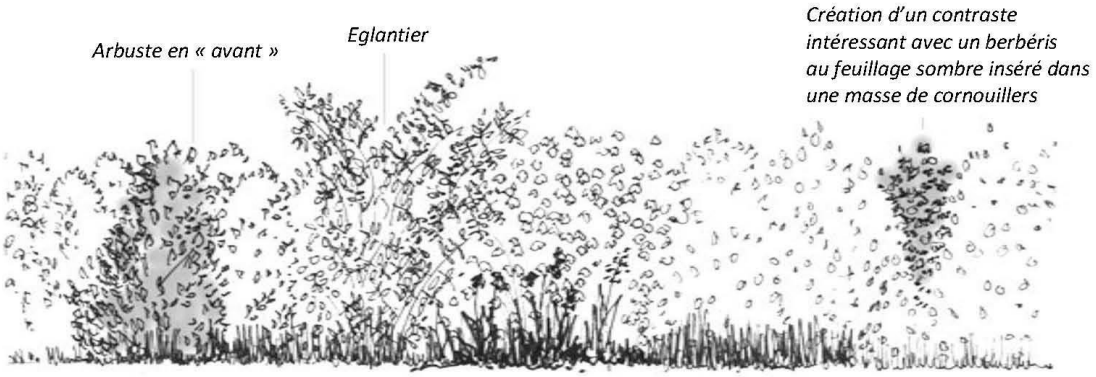
Pour donner un aspect dense et compact à la haie, planter les arbustes en quinconce.

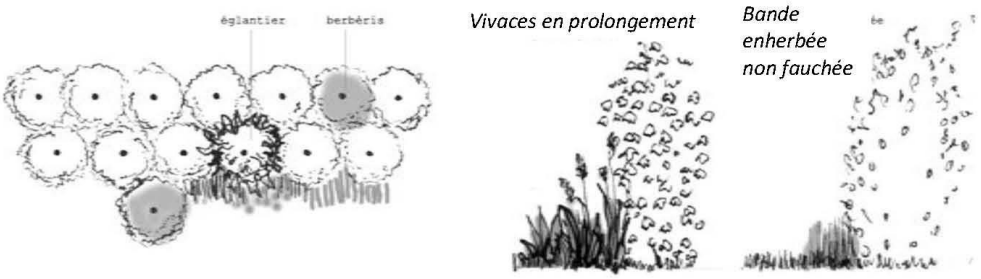
Lors de la plantation d'une haie, tous bâchages plastiques du sol sont à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage d'écorces ou d'herbes tondues conservant également l'humidité.

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

Conseils d'aménagement et d'entretien

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau. La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement.
Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.
A l'intérieur de la propriété, un arbuste peut être planté devant la haie et participer ainsi à la composition du jardin. Cela crée une profondeur en diminuant l'aspect rectiligne de la haie. Des vivaces peuvent également accompagner la haie. Lors de la tonte de la pelouse, une bande de 50cm d'herbes peut être conservée. On est alors parfois surpris de découvrir la flore et la faune s'y développer.





Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

Plantes vivaces mellifères :

La plantation de ces espèces adaptées à notre territoire permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres polinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction.

Achillea millefolium (Achillée millefeuille) — *Aquilegia vulgaris* (Ancolie vulgaire) — *Centaurea nigra* (Centaurée noire) — *Centranthus ruber* (Valériane rouge) — *Digitalis purpurea* (Digitale pourpre)

Echium vulgare (Vipérine) — *Knautia arvensis* (Knautie des champs) — *Leucanthemum* (Reine marguerite) — *Lotus corniculatus* (Lotier corniculé)

Salvia verticillata (Sauge verticillée) — *Silene dioïca* (Compagnon rouge)

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

B. LISTE DES ESPECES INVASIVES

Espèces invasives répertoriées sur le territoire du parc :

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette liste, font également partie des plantes envahissantes.

Arbres et arbustes :

Acer negundo
(Erable negundo)

Ailanthus altissima
(Ailante)

Buddleia davidii
(Arbre à papillons)

Robinia pseudoacacia
(Robinier faux acacia)

Plantes vivaces :

Aster lanceolatus
(Aster à feuilles lancéolées)
Aster novi-belgii
(Aster des jardins)

Heracleum montegazzianum
(Berce du Caucase)

Impatiens glandulifera
(Balsamine géante)

Impatiens parviflora
(Balsamine à petites fleurs)

Reynoutria japonica
(Renouée du Japon)

Reynoutria sachalinensis
(Renouée de Sakhaline)

Rudbeckia laciniata
(Rudbeckie laciniée)

Senecio inaequidens
(Séneçon du Cap)

Solidago gigantea
(Solidage glabre)

Plantes annuelles :

Ambrosia artemisifolia
(Ambroisie à feuilles d'Armoise)

Bidens frondosa
(Bident à fruits noirs)

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

C. REFERENCE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro d'inventaire	Objet de la protection	Localisation
1	Maison de bourg	Rue du Général Leclerc
2	Manoir et son annexe	En retrait de la rue du Général Leclerc
3	Cheminée industrielle	Rue de Grèves
4	Porche	Rue de Bourdeaux
5	Porche	Rue du Professeur Pinard
6	Lavoir	Canal de la Haute Seine – rue Clotilde Delatour
7	Passerelle	Canal de la Haute Seine – entre la rue du Mail et la route de Droupt

De plus, plusieurs alignements d'arbres le long du canal de la Haute-Seine sont également protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.